

**UCHWAŁA NR XXIX/730/17
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 25 kwietnia 2017 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; zm. z 2017 r. poz. 730) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IV/27/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 13 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze 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 „Tor Wodny” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1 453 ha o przebiegu granic:

- 1) od północy - granica administracyjna miasta Szczecin i Polic,
- 2) od wschodu – granica portu morskiego w Szczecinie na rzece Odrze Zachodniej, w kierunku południowym przez Iński Nurt, zachodni brzeg wysp: Mewią, Dębina, Radolin, Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, przez Parnicę i zachodni brzeg rzeki Regalicy do Mostu Cłowego,
- 3) od południa – tereny portu morskiego wzdłuż Parnicy do Mostu Portowego,
- 4) od zachodu – Kanał Wrocławski, rzeka Duńczyca, tereny portu morskiego wzdłuż Przekopu Mieleńskiego z Kanałem Dębickim, wschodni brzeg rzeki Odry Zachodniej wraz z terenami przyległymi do akwenu, do granicy Miasta Szczecin i Polic.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 2 000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

lp.	teren elementarny	powierzchnia	lp.	teren elementarny	powierzchnia
<i>Dzielnica: Prawobrzeże, Osiedle: Dąbie</i>			49.	P.T.9042.WM	0,0741 ha
1.	D.D.9001.WS	6,4972 ha	50.	P.T.9043.WM	0,0711 ha
<i>Dzielnica: Północ, Osiedle: Golęcino-Goćław</i>			51.	P.T.9044.WM	0,0501 ha
2.	P.G.2029.ZN/O	0,2469 ha	52.	P.T.9045.WM	0,0290 ha
3.	P.G.2030.USw/O	0,0674 ha	53.	P.T.9046.WM	0,0067 ha
4.	P.G.2031.ZN/O	2,9714 ha	54.	P.T.9047.WM	0,0065 ha
5.	P.G.9001.ZN	2,9602 ha	55.	P.T.9048.WM	0,7633 ha
6.	P.G.9002.USw	2,6795 ha	56.	P.T.9049.WM	0,0304 ha
7.	P.G.9003.USw	1,9158 ha	57.	P.T.9050.WM	0,5217 ha
8.	P.G.9004.USw	1,6561 ha	58.	P.T.9051.WM	0,1914 ha
9.	P.G.9008.P,U	15,6770 ha	59.	P.T.9052.WM	0,4827 ha
10.	P.G.9011.ZP,USw	1,5698 ha	60.	P.T.9053.WM	0,0547 ha
11.	P.G.9012.USw	1,3776 ha	61.	P.T.9054.WM	0,5073 ha
12.	P.G.9013.ZN	3,8730 ha	<i>Dzielnica: Północ, Osiedle: Żelechowa</i>		
13.	P.G.9014.ZN	1,4046 ha	62.	P.Z.9001.P,U	9,7351 ha
14.	P.G.9015.ZN	3,4665 ha	63.	P.Z.9002.U	3,3291 ha
15.	P.G.9025.KD.D	0,1852 ha	64.	P.Z.9004.P,U	3,5555 ha
16.	P.G.9026.ZP	1,7600 ha	65.	P.Z.9008.KD.Z	0,0780 ha
17.	P.G.9027.USw	1,4695 ha	<i>Dzielnica: Śródmieście, Osiedle: Drzetowo-Grabowo</i>		
18.	P.G.9028.ZN	1,1675 ha	66.	S.D.9018.P,U	4,4676 ha
19.	P.G.9029.ZN	0,8500 ha	67.	S.D.9020.P,U	1,3302 ha

20.	P.G.9030.WM	0,8517 ha	68.	S.D.9021.P,U	6,8396 ha
21.	P.G.9031.WM	0,0451 ha	69.	S.D.9022.P,U	42,9187 ha
22.	P.G.9032.WM	0,0517 ha	70.	S.D.9034.U	0,7970 ha
23.	P.G.9033.WM	0,2150 ha	71.	S.D.9049.KDW	0,6862 ha
24.	P.G.9034.WM	0,1096 ha	72.	S.D.9050.KDW	0,2052 ha
25.	P.G.9035.WM	0,3093 ha	<i>Dzielnica: Śródmieście, Osiedle: Międzyodrze-Wyspa Pucka</i>		
26.	P.G.9036.WM	0,0257 ha	73.	S.M.7003.P,U	7,6127 ha
27.	P.G.9037.WM	0,0710 ha	74.	S.M.7004.ZN	8,4832 ha
28.	P.G.9038.WM	1,4854 ha	75.	S.M.7005.ZN	5,1331 ha
<i>Dzielnica: Północ, Osiedle: Skolwin</i>			76.	S.M.7006.USw	0,9137 ha
29.	P.S.9002.ZN	108,6216 ha	77.	S.M.7007.P,U	57,7621 ha
30.	P.S.9003.ZN	0,1596 ha	78.	S.M.7012.WM	5,3086 ha
31.	P.S.9004.ZN	25,2416 ha	79.	S.M.7013.WM	0,1459 ha
32.	P.S.9022.P,U	35,8711 ha	80.	S.M.7014.WM	2,3437 ha
33.	P.S.9049.WS	13,6958 ha	81.	S.M.7016.P,U	77,7557 ha
<i>Dzielnica: Północ, Osiedle: Stołczyn</i>			82.	S.M.7031.P,U	22,1795 ha
34.	P.T.9001.ZN	18,9083 ha	83.	S.M.7035.P,U	86,4565 ha
35.	P.T.9002.ZN	2,8567 ha	84.	S.M.7036.ZN	19,6101 ha
36.	P.T.9003.ZN	7,0968 ha	85.	S.M.7119.WM	7,0513 ha
37.	P.T.9010.P,U	38,6931 ha	86.	S.M.7120.ZN	4,0111 ha
38.	P.T.9011.P,U	61,7256 ha	87.	S.M.7121.WM	2,0577 ha
39.	P.T.9018.USw	2,6749 ha	88.	S.M.7122.WM	1,5519 ha
40.	P.T.9019.P,U	21,7017 ha	89.	S.M.7123.WM	0,1551 ha
41.	P.T.9020.ZL	16,7027 ha	90.	S.M.7124.WM	3,8542 ha
42.	P.T.9035.ZN	0,4937 ha	91.	S.M.7125.WM	3,2939 ha
43.	P.T.9036.WS	0,0266 ha	92.	S.M.7126.WM	0,0557 ha
44.	P.T.9037.WM	0,3128 ha	93.	S.M.7127.WM	0,0255 ha
45.	P.T.9038.WM	0,5266 ha	94.	S.M.7128.WM	0,1511 ha
46.	P.T.9039.WM	0,0939 ha	95.	S.M.7129.WM	0,0900 ha
47.	P.T.9040.WM	0,1937 ha	96.	S.M.7130.WM	0,0227 ha
48.	P.T.9041.WM	1,1268 ha	97.	S.M.7131.WM	7,6380 ha

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny lądowe przyległe do akwenu z torem wodnym wzdłuż brzegu rzeki Odry, która stanowi na tym odcinku morskie wody wewnętrzne, z mocy prawa wyłączone z kompetencji planistycznych gminy i nie objęte ustaleniami niniejszego planu. Plan ustala przeznaczenie, zasady zagospodarowania i zabudowy terenów stycznych z akwenem, w tym umożliwiające modernizację (przebudowę i rozbudowę) toru wodnego Świnoujście – Szczecin, polegającą na jego pogłębieniu i poszerzeniu oraz rozbudowę akwatorium portu morskiego. Na terenach przyległych do morskich wód wewnętrznych, kontynuuje się lub uzupełnia funkcje: przeładunkową, produkcyjno – składową, logistyczną oraz funkcje w otoczeniu portu: usługi, rzemiosło, usługi sportu i rekreacji z dostępem do akwenów, tereny komunikacji, infrastruktura techniczna, zieleń naturalna, urządzona i leśna. Plan obejmuje i ingeruje w część obszarów zieleni naturalnej i leśnej wysp Międzyodrza stanowiących obszary prawnie chronione.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie w skali 1 : 2 000 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 stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

Rozdział 1. **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, 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 w planie w sposób następujący:

- 1) D – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Prawobrzeże;
- 2) P – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Północ;
- 3) S – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 4) D – litera oznaczająca położenie terenu w granicach osiedla Drzetowo – Grabowo oraz Dąbie;
- 5) G – litera oznaczająca położenie terenu w granicach osiedla Gołęcino – Goćław;
- 6) M – litera oznaczająca położenie terenu w granicach osiedla Międzyodrze – Wyspa Pucka;
- 7) S – litera oznaczająca położenie terenu w granicach osiedla Skolwin;
- 8) T – litera oznaczająca położenie terenu w granicach osiedla Stołczyn;
- 9) Z – litera oznaczająca położenie terenu w granicach osiedla Żelechowa;
- 10) 2, 7, 9 - cyfra oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu, po której następują cyfry oznaczające kolejny numer terenu elementarnego w planie, np.: 001 itd.;
- 11) symbol przeznaczenia terenu oznaczający:
 - a) WM – tereny przeznaczone w całości lub części na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych,
 - b) WS – tereny wód powierzchniowych płynących,
 - c) ZN/O – tereny zieleni naturalnej (po wypełnieniu, zamknięciu i rekultywacji pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich),
 - d) ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - e) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - f) ZL – tereny zieleni leśnej,
 - g) USw – tereny sportu i rekreacji wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej,
 - h) USw/O – tereny ośrodka żeglarskiego, usług turystycznych i sportowych z nabrzeżem, wybudowany po wypełnieniu, zamknięciu i rekultywacji pola odkładu urobku z prac pogłębiarskich,
 - i) P – tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów, przeładunku, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących np. administracyjnych, biurowych, pomocniczych, itp., z dostępem do akwenów żeglownych,
 - j) U – tereny zabudowy usługowej,

k) P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów, przeładunku, z dopuszczeniem usług, funkcji towarzyszących, pomocniczych np. administracyjnych, biurowych, z dostępem do akwenów żeglownych; dopuszcza się m.in.: obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, przetwórstwem przemysłowym, produkcją stoczniową, odzyskiem surowców, obiekty związane z wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepła, uzdatnianiem wody, elewatory, chłodnie; obiekty sortowni towarów; obiekty składów i magazynów handlu hurtowego, giełdy towarowe, bazy transportowo – spedycyjne, usługi: dystrybucyjno - logistyczne, produkcyjne, rzemiosło, składowanie, sortowanie, konfekcjonowanie towarów, itp.,

l) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

m) KD.D – tereny dróg publicznych, ulica dojazdowa,

n) KD.Z – tereny dróg publicznych, ulica zbiorcza;

12) tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

a) USw – tereny sportu i rekreacji wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej,

b) KP - ciąg pieszki,

c) KPJ – ciąg pieszo jezdny,

d) KDw – tereny dróg wewnętrznych,

e) KDz – teren, w granicach którego lokalizuje się most w ciągu planowanej drogi publicznej na łądzie,

f) PP – teren, na którym dopuszcza się budowę punktu postojowego dla małych jednostek pływających,

g) PW – teren, na którym dopuszcza się budowę punktu widokowego.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach tematycznych:

1) ustalenia funkcjonalne;

2) ustalenia ekologiczne;

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

4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

5) ustalenia komunikacyjne;

6) ustalenia inżynierskie.

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

6. Na rysunku planu ustaleniem są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne i wydziały wewnętrzne);

2) oznaczenia terenów elementarnych i wydziały wewnętrznych;

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) granice strefy K ochrony krajobrazu kulturowego m.in.: układu przestrzennego osiedla Gołęcino-Gocław, układu przestrzennego osiedla Stołczyn, układ przestrzenny dawnej osady rybackiej Glinki;
- 6) granice strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
- 7) granice strefy W III ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych;
- 8) tereny komunikacji drogowej;
- 9) obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 10) usytuowanie budowli ochronnych na potrzeby ochrony ludności;
- 11) orientacyjne przebiegi projektowanych sieci inżynierskich: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz projektowane pasy techniczne dla przebiegu sieci inżynierskich.

7. Na rysunku planu i w tekście planu informację stanowią:

- 1) tereny istniejących morskich wód wewnętrznych, oznaczone symbolem Wm;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 3) granice obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
- 4) granice specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) obszary o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat);
- 7) granice portu morskiego;
- 8) przebieg osi toru wodnego;
- 9) lokalizacja obrotnic statków;
- 10) lokalizacja urzędów nawigacyjnych.

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

9. Część terenu objętego planem, w zakresie oznaczonym na rysunku planu, położona w granicach portu morskiego. Przebieg granic portu morskiego w Szczecinie regulują przepisy odrębne.

10. Tereny oznaczone w planie symbolem WM, o łącznej powierzchni 41,62 ha, przeznaczone są na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych związane z pogłębieniem i rozbudową toru wodnego Świnoujście – Szczecin oraz akwatorium portu morskiego w Szczecinie. W części wykorzystanej na realizację planowanego przeznaczenia zostaną one, po uzyskaniu decyzji o ustaleniu nowej linii brzegu, uznane za użytek: wody morskie i wyłączone spod kompetencji planistycznych gminy. Na pozostałej części, nie wykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych, obowiązywać będzie przeznaczenie ustalone w planie dla sąsiedniego terenu elementarnego, z kontynuacją obowiązujących na nim ustaleń.

11. W obszarze planu występują grunty (użytki gruntowe) pod wodami powierzchniowymi płynącymi.

§ 5. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 2) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności

w strefie brzegowej oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;

- 3) **brzeg uregulowany** - obszar przy linii brzegu umocniony z wykorzystaniem urządzeń wodnych; brzeg uregulowany może być okresowo zalewany;
- 4) **całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, urządzenia reklamowe, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu wyrażoną w metrach nad poziom morza;
- 5) **dach dwu – lub wielospadowy** - dach o krzyżujących się połaciach, utworzony poprzez skrzyżowanie się dwu lub więcej dachów o różnym rozwiązaniu (trapezowych, trójkątnych), które łączą się ze sobą wzdłuż krawędzi poziomych (w kalenicach) i ukośnych;
- 6) **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°;
- 7) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 8) **funkcje chronione** – mieszkalnictwo, usługi z zakresu: opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, edukacji (nie dotyczy pozaszkolnych form edukacji oraz edukacji zawodowej);
- 9) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, młyny, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 10) **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;
- 11) **nabrzeże** – budowla hydrotechniczna tworząca obudowę brzegu wraz z terenem wyposażonym we właściwe urządzenia i infrastrukturę techniczną umożliwiające odpowiednio: postój statków, przeładunek, transport, składowanie ładunków, ruch pasażerski, a także komunikację pieszą i rowerową (bulwar);
- 12) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m.in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico ściany frontowej budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 14) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;

- 15) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarzający dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 16) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 17) **pas techniczny infrastruktury** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich sieciowych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 18) **pole odkładu urobku z prac pogłębiarskich (pole odkładu refulatu)** - wydzielony akwen lub obszar lądowy, przeznaczony do odkładania urobku z prac pogłębiarskich; pole może być wyposażone w urządzenia i obiekty techniczne służące: odkładaniu, odwadnianiu, oczyszczaniu lub komprimowaniu urobku i zabezpieczeniu pola; wyposażenie pola urobku z prac pogłębiarskich stanowi zagospodarowanie tymczasowe, likwidowane po zamknięciu pola i po jego rekultywacji w zakresie niezbędnym do zagospodarowania zgodnie z docelowym przeznaczeniem określonym w planie miejscowym;
- 19) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp., Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych oraz ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 20) **punkt postojowy dla małych jednostek pływających** – konstrukcja przystosowana do postoju, schronienia przed złą pogodą i ewentualnego bezpiecznego noclegu załogantów małych jednostek pływających np. żaglówek, motorówek, kajaków, usytuowana, zbudowana ok. 30 cm powyżej gruntu stałego nadbrzeża i użytkowana w sposób pozwalający ograniczyć antropopresję na otaczające tereny przyrodnicze. Punkt postojowy musi uwzględniać: planowane powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych, walory przyrodnicze strefy przybrzeżnej m.in.: zmienność geometrii linii brzegu i poziomu wód powierzchniowych oraz zachowanie warunków do wegetacji roślinności brzegowej i przemieszczania się zwierząt; Punkt postojowy dla małych jednostek pływających składa się z następujących elementów w różnych kombinacjach: pomost główny, kładki i platformy rekreacyjnej lokalizowane w pasie brzegowym na wodzie i/lub lądzie – osadzone w zależności od potrzeb na palach i/lub na konstrukcji pływającej. Elementy nawodne lub naziemne składają się na całość punktu postojowego, w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego. Konstrukcja i cechy użytkowe punktu postojowego dla małych jednostek pływających muszą zapewniać bezpieczeństwo żeglugowe i powodziowe oraz ochronę przyrody;
- 21) **punkt widokowy** - konstrukcja przystosowana do postoju, schronienia przed złą pogodą i obserwacji krajobrazu i przyrody przez załogantów małych jednostek pływających np. żaglówek, motorówek, kajaków, usytuowana, zbudowana i użytkowana w sposób pozwalający ograniczyć antropopresję na otaczające tereny przyrodnicze. Punkt widokowy musi uwzględniać: planowane powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych, walory przyrodnicze strefy przybrzeżnej

m.in.: zmienność geometrii linii brzegu i poziomu wód powierzchniowych oraz zachowanie warunków do wegetacji roślinności brzegowej i przemieszczania się zwierząt; Punkt widokowy dla załogantów małych jednostek pływających składa się z następujących elementów w różnych kombinacjach według potrzeb, sytuowanych ok. 30 cm powyżej gruntu stałego nabrzeża: pomostu głównego, kładek i platformy rekreacyjno-widokowej i/lub ambony – osadzonych w zależności od potrzeb na palach i/lub na konstrukcji pływającej. Elementy nawodne lub naziemne składają się na całość punktu widokowego, w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego. Konstrukcja i cechy użytkowe punktu widokowego muszą zapewniać bezpieczeństwo żeglugowe i powodziowe oraz ochronę przyrody;

- 22) **sezonowe usługi** - forma zagospodarowania tymczasowego, dopuszczalna jedynie w okresie sezonowego świadczenia usług stosownie do zapotrzebowania związanego ze specyfiką kulturową, tradycją lub rekreacją, np. imprezy plenerowe, jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, ekspozycje, ogródki gastronomiczne, itp.;
- 23) **ścieżka edukacyjno-przyrodnicza** - konstrukcja przystosowana do ruchu pieszego w celu obserwacji przyrody i krajobrazu, dostępna z punktów postojowych i stanowiąca dojście do punktów widokowych, zbudowana minimum 30 cm powyżej gruntu stałego nabrzeża i użytkowana w sposób pozwalający ograniczyć antropopresję na otaczające tereny przyrodnicze. Ścieżka musi uwzględniać: planowane powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych, walory przyrodnicze strefy przybrzeżnej m.in.: zmienność geometrii linii brzegu i poziomu wód powierzchniowych oraz zachowanie warunków do wegetacji roślinności i przemieszczania się zwierząt. Ścieżka realizowana w formie pomostu (np. drewnianego lub/i kratowego stalowego) osadzonego na palach lub/i na konstrukcji pływającej w zależności od potrzeb. Elementy nawodne lub naziemne składają się na całość ścieżki edukacyjno-przyrodniczej w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego. Konstrukcja i cechy użytkowe ścieżki muszą zapewniać bezpieczeństwo żeglugowe i powodziowe oraz ochronę przyrody;
- 24) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – 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: wymagany udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, ograniczenia wycinki drzew i krzewów, ograniczenia intensywności i usytuowania nowej zabudowy;
- 25) **urobek z prac pogłębiarskich (refulat)** – mieszanina wodno – mineralna zawierająca domieszki różnych substancji w tym osadów pochodzenia organicznego, pozyskiwana w trakcie pogłębiania (bagrowania) akwenów;
- 26) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

- 27) **załadowanie** – przekształcenie akwenu (gruntu pod wodami) w łąd (użytek gruntowy nie pokryty wodami);
- 28) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne, obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką;
- 29) **zielen izolacyjna** - pas zwartej zieleni wysokiej i niskiej, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielającej funkcjonalnie i technicznie (optycznie i akustycznie) obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 30) **zielen naturalna** – zielen charakterystyczna dla danego siedliska, rozwijająca się w sposób swobodny, z dopuszczeniem przyrodniczo uzasadnionych działań sanitarnych;
- 31) **zielen urządzona** - zespół zieleni stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną, podlegający utrzymaniu oraz pielęgnacji.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) sposób użytkowania i zagospodarowanie terenów przyległych do morskich wód wewnętrznych nie mogą naruszać warunków użytkowania toru wodnego i jego infrastruktury lub wpływać na bezpieczeństwo żeglugi;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej):
 - a) obecny sposób zagospodarowania i użytkowania z możliwością prowadzenia: budowy, przebudowy, remontów,
 - b) lokalizację obiektów tymczasowych i zagospodarowanie tymczasowe na cele: składowe, magazynowe, zaplecza budowlano – transportowe, urządzenia infrastruktury technicznej, obsługę transportu, w tym transportu wodnego;
- 3) w obszarze planu zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów funkcji chronionych,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - c) lokalizacji targowisk oraz hurtowej sprzedaży produktów rolnych i żywych zwierząt,
 - d) lokalizacji nowych obiektów produkcji artykułów spożywczych, z dopuszczeniem konfekcjonowania produktów spożywczych lub podobnego pochodzenia,
 - e) przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, za wyjątkiem terenów wskazanych w planie,
 - f) lokalizacji elektrowni wiatrowych, ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w granicach oznaczonych na rysunku planu, teren częściowo położony w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018, częściowo w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, częściowo w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037; przedsięwzięcia w obszarze Natura 2000 realizuje się po przeprowadzeniu postępowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku inwestycji związanych z powiększeniem akwenu morskich wód wewnętrznych obowiązują zapisy planów zadań ochronnych lub planów ochrony ustanowionych dla specjalnych obszarów ochrony siedlisk i obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; przedsięwzięcia

w obszarze Natura 2000 realizuje się po przeprowadzeniu postępowań wynikających z przepisów odrębnych;

- 3) 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% w powierzchni terenu elementarnej lub pojedynczej działki budowlanej – ustalenie nie dotyczy realizacji punktów postojowych oraz punktów widokowych oraz realizacji potrzeb wynikających z użytkowania morskich wód wewnętrznych m.in. nawigacyjnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - c) zakaz kanalizacji otwartych 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;
- 4) realizację przedsięwzięć polegających na budowie, przebudowie, remoncie punktów postojowych dla małych jednostek pływających oraz punktów widokowych, wskazanych w granicach wydzieleń wewnętrznych oznaczonych odpowiednio na rysunku planu symbolem PP lub PW, poprzedza się inwentaryzacją przyrodniczą pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych; w przypadku stwierdzenia możliwości występowania potencjalnego negatywnego wpływu na udokumentowane wartości przyrodnicze zapewnia się działania ograniczające oraz minimalizujące wpływ tych przedsięwzięć na siedliska i gatunki chronione;
- 5) część terenu, w granicach oznaczonych na rysunku planu, położona w zespole przyrodniczo – krajobrazowym „Dębina”;
- 6) na obszarach oznaczonych na rysunku planu występują chronione siedliska przyrodnicze „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0) „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150), Ziołorośla górskie i ziołoroślina nadrzeczne” (kod siedliska 6430-3);
- 7) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, objętych ochroną gatunkową, na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 8) w odniesieniu do roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, podlegających ochronie, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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;
- 10) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, za wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, cięć wykonywanych w ramach realizacji planu urządzenia lasu,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych, inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - d) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych, utrzymaniem drogi wodnej, kanałów, rowów melioracyjnych,

- e) wycinki realizującej ustalenia niniejszego planu lub wycinki dokonanej na podstawie przepisów odrębnych,
 - f) wycinki gatunków niepożądanych;
- 11) w miejscach dostępu do m.in. punktów postojowych, punktów widokowych, ścieżek edukacyjno-przyrodniczych itp. wymagane jest oznakowanie i informacja o szczególnych warunkach przyrodniczych obszaru, o statusie ochronnym, celach jego ochrony i zagrożonych karą działań naruszających obowiązujące normy zachowań i przepisy prawa;
 - 12) wymagane jest oznakowanie i informacja o dopuszczonych warunkach użytkowania z punktów postojowych, punktów widokowych oraz ścieżek edukacyjno-przyrodniczych;
 - 13) prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze planu dopuszcza się po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, bezpieczeństwa, w tym zasad związanych z lokalizacją zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zapobiegania nadzwyczajnym zagrożeniom środowiska (np.: ryzyka wystąpienia awarii przemysłowych) oraz zasad i organizacji transportu, jak i w zgodności z planami i programami realizowanymi na podstawie tych przepisów np.: Plan gospodarowania odpadami oraz pozostałościami ładunkowymi ze statków w porcie morskim w Szczecinie, Plan zwalczania zagrożeń i zanieczyszczeń wód portowych.

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

- 1) obszar planu jest objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
- 2) strefa E ochrony ekspozycji krajobrazu, oznaczona na rysunku planu, obejmuje dolinę rzeki Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych. W strefie E ochronie podlega utrzymanie widoków występujących z przestrzeni publicznych, terenów komunikacyjnych lewobrzeżna, toru wodnego i planowanych ścieżek edukacyjno-przyrodniczych na:
 - a) krajobraz Międzyodrza przez planowaną zabudowę (kształtowanie wglądów, otwarcie widokowych),
 - b) na obiekty o wartościach zabytkowych i wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne oraz dominanty krajobrazowe,
 - c) na chronione i inne cenne obszary przyrodnicze oraz obiekty i eksponaty przyrody;
- 3) warunki wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry realizowane są poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych m.in. kompozycja, formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 4) w obszarze planu występują strefy K ochrony krajobrazu kulturowego m.in. układu przestrzennego osiedla Gołęcino-Goławy, układu przestrzennego osiedla Stołczyn, układ przestrzenny dawnej osady rybackiej Glinki; warunki wynikające z ustalonej strefy K realizowane są poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych m.in. kompozycja, formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 5) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu;
- 6) warunki ochrony obiektów o wartościach zabytkowych realizowane są poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych m.in. kompozycja, formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony zabytków, określoną na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 8) w przypadku losowej lub ustalonej w planie konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje sporządzenie inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu i przekazanie dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków;
- 9) 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 (obszary szczególnego zagrożenia powodzią), naturalną warstwą terenu w najniższym punkcie obrysu budynku stanowi rzędna ustalona planem; wysokość nowej zabudowy, na całym obszarze planu, określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych realizować z dokładnością do 1 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;
- 10) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioski i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy oświetlenia ulicznego, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, stojaki na rowery, dopuszcza się o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla ruchu kołowego, pieszego, komunikacji szynowej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 11) wiaty i kioski przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 12) w obszarze planu, na wyspach Międzyodrza dopuszcza się:
- a) budowę punktów postojowych dla postoju małych jednostek pływających o lokalizacjach określonych w planie,
 - b) budowę punktów widokowych o lokalizacjach określonych w planie,
 - c) budowę ścieżek edukacyjno-przyrodniczych;
- 13) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej. 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;
- 14) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 15) przedsięwzięcia podejmowane na morskich wodach wewnętrznych realizowane są na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 16) na obszarze lądowym, w celu zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi, dopuszcza się:
- a) budowę nowych, przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących budowli, urządzeń nawigacyjnych, oznakowania nawigacyjnego i oświetlenia brzegowego oraz infrastruktury liniowej obsługującej te obiekty wg potrzeb, bez ograniczenia ich parametrów; obowiązują ograniczenia wynikające z zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin – Dąbie, zgodnie z pkt 23,
 - b) budowę i przebudowę umocnień brzegu, z dopuszczeniem ich korekty - związane z realizacją przedsięwzięć wymienionych w lit. a.;
- 17) w celu zapewnienia bezpiecznego i niezakłóconego użytkowania akwenu morskich wód wewnętrznych, bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania nabrzeży, pirsów i innych budowli hydrotechnicznych oraz w celu zapewnienia bezpieczeństwa wszystkich budowli zlokalizowanych na terenie lub w sąsiedztwie budowli hydrotechnicznych należy:
- a) zapewnić dostęp do konstrukcji budowli hydrotechnicznych od strony lądu i wody,

- b) w nowym zagospodarowaniu i zabudowie terenu przyległego do akwenu uwzględnić istniejącą i planowaną infrastrukturę hydrotechniczną i jej eksploatację, w tym wymagania techniczne wynikające z parametrów utrzymania toru wodnego i akwatorium portu morskiego;
- 18) wszystkie obiekty w obszarze objętym planem, nie stanowiące oznakowania nawigacyjnego, widoczne z morskich wód wewnętrznych, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających;
- 19) na obszarze korytarza widoczności nabieżnika lub innego oznakowania nawigacyjnego obowiązuje likwidacja zieleni ograniczającej funkcjonowanie urządzeń nawigacyjnych;
- 20) dopuszcza się zmiany linii brzegu i związane z nią roboty ziemne, w tym bagrowanie, tworzenie nowych akwenów (zmiany użytków gruntowych) i wykonanie obiektów – budowli hydrotechnicznych według potrzeb wynikających z rozbudowy i utrzymania akwenów morskich wód wewnętrznych; obowiązują ograniczenia wynikające z zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin – Dąbie, zgodnie z pkt 23;
- 21) wzdłuż terenów oznaczonych symbolem: ZN, ZL, ZP obowiązują: brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie; dopuszcza się brzeg uregulowany na odcinkach niezbędnych do powiększenia akwenu morskich wód wewnętrznych;
- 22) obiekty o wysokości 100,00 m nad poziom terenu lub wyższe są przeszkodami lotniczymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) część obszaru planu jest położona w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują ograniczenia całkowitej wysokości obiektów budowlanych;
- 24) 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;
- 25) ograniczenia wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą wydzielen pod budynki, budowle i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną;
- 26) zakazuje się w pasie technicznym infrastruktury: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; ustala się szerokość pasa technicznego infrastruktury dla:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych - 1,0 m - po 0,5 m z każdej strony, licząc od osi rury, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm wzwyż – 6,0 m – po 3,0 m z każdej strony, licząc od osi rury;
- 27) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy licząc od skrajni przewodu kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m;
- 28) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 33,0 m (po 16,5 m z każdej strony od osi linii) dla najwyższego napięcia NWN,
 - b) 22,0 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
 - c) 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN,
 - d) 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 29) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,

b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;

30) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniać będą ulice układu podstawowego (poza granicami planu):
 - a) ul. Energetyków, ul. Gdańska - powiązanie z lewobrzeżną i prawobrzeżną częścią Szczecina oraz powiązanie portu morskiego z zewnętrznym układem drogowym miasta,
 - b) ul. Ludowa, ul. Dębogórska, ul. Wiszesława, ul. Światowida, ul. Lipowa, ul. Nad Odrą (tzw. Trasa Nadodrzańska);
- 2) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6, 7 i 8 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 3) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1	Hotele pracownicze	2 mp/10 łóżek	1 mp/obiekt	1 mp/10 łóżek
2	Hotele, pensjonaty	2,5 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1,25 mp/100 miejsc hotelowych
3	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej
4	Sklepy	2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży
5	Biura	2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6 mp/100 m ² pow. użytkowej*
6	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej

7	Szkoły średnie i zawodowe	1 mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1 mp/obiekt	1,5 mp/1 salę dydaktyczną
8	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5 mp/100 studentów przebywających jednocześnie
9	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	2,5 mp/100 zatrudnionych**
10	Zakłady produkcyjne	2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	2,5 mp/100 zatrudnionych**
11	Rzemiosło	2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**	0,2 mp/10 zatrudnionych**
12	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się	nie określa się
13	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 na sklep	nie określa się	nie określa się
14	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
15	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
16	Małe obiekty sportu i rekreacji	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
17	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
18	Salę konferencyjne	10 mp/100 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1,25 mp/100 miejsc
19	Przystań żeglarska	1 mp/2 miejsca do cumowania	nie określa się	nie określa się
20	Kąpieliska	3 mp/1000 m ² terenu	1 mp/ kąpielisko	3 mp/1000 m ² terenu
21	Usługi różne	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

- 4) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) dla szkół średnich i zawodowych dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego także tymczasowego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) użytkowania sezonowego np. letnie ogródki gastronomiczne,

- c) punktów gastronomicznych,
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) w przypadkach szczególnych dla funkcji niewymienionych w pkt 3 ustalenie minimalnego wskaźnika do obliczania liczby miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu planowanego przedsięwzięcia;
- 10) dopuszcza się rozbudowę infrastruktury kolejowej według potrzeb technologicznych;
- 11) dla terenów stycznych z akwenem dopuszcza się dostęp od strony wody i służącą temu infrastrukturę według potrzeb technologicznych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy rurociągów technologicznych w terenach produkcyjnych, napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 26;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych magistral i sieci wodociągowych zlokalizowanych w terenach elementarnych lub poza obszarem planu, oraz z własnych studni głębinowych lub zakładowych ujęć wody zlokalizowanych w terenie elementarnym;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją grawitacyjno-tłoczną do kanalizacji i kolektorów sanitarnych odprowadzających ścieki do oczyszczalni ścieków „Pomorzany” lub „Ostrów Grabowski” oraz zakładowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych;
- 5) dopuszcza się oczyszczanie ścieków przemysłowych oraz wód opadowych zanieczyszczonych, pochodzących z nabrzeży i terenów, a także wód zaolejonych ze statków w oczyszczalni ścieków „Ostrów Grabowski”;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie oczyszczonych ścieków przemysłowych do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej według przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do oczyszczalni zakładowych lub grupowych, jeśli warunki techniczne i wymagania dla tych ścieków uniemożliwiają skierowanie ich do oczyszczalni, o których mowa w pkt 4;
- 8) dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji i kolektorów deszczowych z zrzutem do rzeki Odry, Parnicy, Duńcycy,

Przekopu Mieleńskiego oraz kanałów i rowów melioracyjnych, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;

- 10) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 12) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 13) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 14) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, zabudowę, kanalizację, likwidację i budowę nowych rowów melioracyjnych, pod warunkiem utrzymania istniejących stosunków gruntowo-wodnych;
- 15) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu;
- 16) dopuszcza się realizację pod dnem rzeki gazociągu średniego ciśnienia na Ostrów Grabowski i wyspę Gryfię;
- 17) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 18) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru, itp.;
- 19) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 20) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 21) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) na obszarze planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN z zasięgiem oddziaływania oznaczone na rysunku planu i kablowe linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia NWN; dla linii napowietrznej ustala się zasięg oddziaływania, oznaczony na rysunku planu; dla linii kablowej ustala się pas techniczny infrastruktury o szerokości 12 m (po 6 m z każdej strony od osi linii);
- 23) w zasięgu oddziaływania, oznaczonym na rysunku planu, napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN i pasach technicznych infrastruktury kablowych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia NWN obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

- 24) po realizacji przewidzianych w planie kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN, wzdłuż ich przebiegu obowiązywać będą ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 25) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 26) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 27) utrzymuje się lokalizację istniejącego punktu selektywnej zbiórki odpadów problemowych;
- 28) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 29) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób:
 - a) zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania,
 - b) uniemożliwiający żerowanie zwierząt;
- 30) odpady poprodukcyjne i niebezpieczne będą odbierane z miejsca ich powstania przez wyspecjalizowane podmioty;
- 31) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepłna - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 32) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 33) część obszaru w granicach planu objęta terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Mścięcino”;
- 34) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne, zmniejszające wodochłonność, szczególnie na terenach przeznaczonych na cele: usługowe, produkcyjne, składowe, magazynowe, portowe i przeznaczone na drogi.