DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 6 listopada 2026 r.

Poz. 4794

Podpisany przez:
Karol Łukasz Śmist
Data: 06.11.2026 09:41:27

UCHWAŁA NR XXV/664/26
RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 13 października 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona 2” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668, z 2026 r. poz. 781), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/1272/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona” w Szczecinie pod nazwą „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona 2” oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXIII/594/26 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 czerwca 2026 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona 2” w Szczecinie na obszarze osiedli: Międzyodrze – Wyspa Pucka, Nowe Miasto i Pomorzany, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 167,3 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu. Obszar obejmuje wyspy: Kępa Parnicka, Zielona, Jaskółcza, Przymoście wraz z rejonem ul. Zapadłej i ul. Krzysztofa Kolumba oraz rzeką Odrą i rzeką Parnicą.

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, tereny usług, tereny usług edukacji, tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług lub produkcji, tereny zieleni urządzonej, teren lasu, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji oraz tereny infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

5. Integralną część uchwały stanowi:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona 2” w Szczecinie, opracowany w skali 1:1000 – arkusz 1 i arkusz 2, wraz z wyrysem z planu ogólnego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXIII/594/26 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 czerwca 2026 r.);

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne oraz wydzielenia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) U – teren usług;

3) US – teren usług sportu i rekreacji;

4) U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej;

5) UE-ZP – teren usług edukacji lub zieleni urządzonej;

6) U-P – teren usług lub produkcji;

7) ZP – teren zieleni urządzonej;

8) L – teren lasu;

9) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

10) tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) KDG – teren drogi głównej,

b) KDZ – teren drogi zbiorczej,

c) KDL – teren drogi lokalnej,

d) KDD – teren drogi dojazdowej;

11) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

12) KR-ZP – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni urządzonej;

13) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

14) KP-ZP – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej;

15) KPP – teren komunikacji pieszej;

16) KKK – teren komunikacji kolejowej;

17) KO – teren obsługi komunikacji;

18) KO-ZP – teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej;

19) I – teren infrastruktury technicznej;

20) I-ZP – teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej;

21) IE – teren elektroenergetyki.

3. Ustala się symbole wydzieleń wewnętrznych w planie: MW-U, ZP, KP, KR.

4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. wegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;

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

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

4) **ciąg pieszy** – trasa przeznaczona do komunikacji pieszej, wskazana niezależnie od terenów komunikacji;

5) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;

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

7) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;

8) **kompozycja zespołu zabudowy –** układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;

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

10) **obiekt o wartościach zabytkowych –** obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;

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

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

13) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych, instalacji itp. oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca jego wizualną przesłonę; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;

14) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;

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

16) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;

17) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;

18) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również droga dla pieszych i rowerów, przebiegająca w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;

19) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów, pas ruchu dla rowerów, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;

20) **wysoka kondygnacja parteru z usługami** – kondygnacja parteru wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego m.in. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności;

21) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, obowiązuje usytuowanie placu do gier oraz siłowni plenerowej, dopuszcza się plac zabaw; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m^2.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) na obszarze planu dopuszcza się, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, użytkowanie i lokalizowanie tymczasowego zagospodarowania terenu i obiektów w zakresie:

   a) usług,

   b) obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej,

   c) dostaw ciepła i chłodu,

   d) magazynowania, składowania, produkcji, działalności logistycznej i portowej;

4) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację punktów zasilania i przyłączy obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających oraz stacji paliw z uwzględnieniem istniejącej i planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przepisów z zakresu bezpieczeństwa;

5) ustala się nabrzeża wielofunkcyjne na terenach elementarnych posiadających dostęp do wód powierzchniowych śródlądowych, ich zagospodarowanie oraz lokalizację urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających, niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża wielofunkcyjnego zgodnie z potrzebami funkcjonalnymi, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

6) dopuszcza się lokalizację nowych oraz rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń nawigacyjnych, umocnień brzegu, budowę nabrzeży oraz stałych stanowisk postojowych, koniecznych do wykonywania i eksploatacji tych urządzeń i obiektów;

7) na terenach wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się lokalizowanie marin, pomostów dla jednostek pływających oraz pływających obiektów mieszkalnych i usługowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) w obszarze planu występują siedliska przyrodnicze: „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0), oznaczone na rysunku planu; w przypadku ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;

2) w obszarze planu występują chronione gatunki roślin i zwierząt, w przypadku naruszenia lub przekształcenia ich stanowisk w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;

3) w obszarze planu występują stanowiska inwazyjnego gatunku obcego – rdestowca ostrokończystego, wobec którego obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami z zakresu ochrony przyrody;

4) nowe nasadzenia drzew wskazane w planie jako szpalery realizuje się z wykorzystaniem egzemplarzy o minimalnym obwodzie pnia 12 cm na wysokości 100 cm;

5) na terenie Wyspy Zielonej w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki zgodne z siedliskiem;

6) ustala się nasadzenia szpalerów z zastosowaniem drzew liściastych średnich lub wysokich co najmniej na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem przerwania ich ciągłości w przypadku:

   a) lokalizacji zjazdów z ulic do nieruchomości,

   b) kolizji z sieciami uzbrojenia terenu i inżynieryjnymi urządzeniami sieciowymi,

   c) lokalizacji miejsc postojowych,

   d) lokalizacji zatok lub przystanków komunikacji zbiorowej;

7) na obszarze planu, na terenach: MW-U, U, US, U-ZP, UE-ZP, U-P obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;

8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 16MW-U, 17MW-U, 18MW-U, 19MW-U, 20MW-U, 21MW-U, 22MW-U, 23MW-U, 24MW-U, 25MW-U, 26MW-U, 27MW-U, 28MW-U, 29MW-U, 30MW-U, 31MW-U, 32MW-U, 1UE-ZP (za wyjątkiem wydzieleń wewnętrznych: 3.1KP, 3.2KP, 4.1KP, 4.2KP, 8.1KP, 18.1ZP, 19.1ZP) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

9) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;

10) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;

11) obowiązuje maksymalna możliwa infiltracja do gruntu wód opadowych i roztopowych w połączeniu z retencją.

3. **Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1) na całym obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry; ochronę realizują ustalenia planu;

2) na części obszaru planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;

3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:

   a) układ przestrzenny kwartałowy,

   b) relacje przestrzenne zdefiniowane przez obiekty i obszary o wartościach zabytkowych, w tym kompozycja zespołu zabudowy,

   c) obiekty o wartościach zabytkowych;

4) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu:

a) wpisane do rejestru zabytków:

- zespół budynków Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej wraz z otoczeniem przy ul. Spedytorskiej 6, 7 (nr rejestru A-139) (R1, R2, R3),
- zespół zabudowy dawnej zajezdni tramwajowej przy ul. Krzysztofa Kolumba nr 86 – 89 oraz budynek siłowni na Wyspie Jaskółczej i most łączący wyspę z terenem zajezdni (nr rejestru A-861) (R4, R5, R6),
- zespół zabudowy dawnej fabryki przy ul. Krzysztofa Kolumba nr 81 – 83 (nr rejestru A-830) (R7, R8, R9, R10),
- kamienica przy ul. Krzysztofa Kolumba nr 61 wraz z otoczeniem (nr rejestru A-301) (R11),
- zespół zabudowy dawnej fabryki wraz z otoczeniem przy ul. Krzysztofa Kolumba nr 60b (nr rejestru A-105) (R12, R13, R14),

b) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- kamienica przy ul. Składowej 2 (E1),
- kamienica przy ul. Maklerskiej 1 (E2),
- budynek przemysłowo-biurowy przy ul. Targowej 4 (E3),
- kamienica przy ul. Leona Heyki 18 (E4),
- kamienica przy ul. Leona Heyki 17 (E5),
- kamienica przy ul. Leona Heyki 16 (E6),
- kamienica przy ul. Krzysztofa Kolumba 70 (E7),
- kamienica przy ul. Krzysztofa Kolumba 69 (E8),
- kamienica przy ul. Krzysztofa Kolumba 68 (E9),
- kamienica przy ul. Krzysztofa Kolumba 33 (E10),
- kamienica przy ul. Krzysztofa Kolumba 32 (E11),
- kamienica przy ul. Krzysztofa Kolumba 31 (E12),
- kamienica przy ul. Tama Pomorzańska 19 (E13),
- budynek szkolny, warsztaty, historyczne ogrodzenie i przedogródek przy ul. Nadodrzańskiej 3 (E14, E15),
- hala i wieża węglowa przy ul. Koksowej 5 (E16, E17),
- budynek administracyjny dawnej cegielni przy ul. Tama Pomorzańska 13a (E18),
- zespół zabudowy dawnej cegielni przy ul. Tama Pomorzańska 13 a, j, k, l, m, n, p (E18, E19, E20, E21, E22, E23, E24),
- waga w zespole zabudowań dawnej cegielni przy ul. Tama Pomorzańska (E25),

c) obiekty o wartościach zabytkowych chronione ustaleniami planu:

- dwie granitowe wieżyczki stanowiące relikt przyczółka dawnego Mostu Dworcowego przy ul. Bulwar Elbląski;

5) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się ochronę zasadniczej kompozycji obiektu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

6) w obiektach o wartościach zabytkowych, wskazanych adresowo w ustaleniach szczegółowych, z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

a) ochronie podlega:

- zasadnicza bryła i gabaryty budynku,

- zasadnicza kompozycja obiektu,

b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

c) dopuszcza się:

- działania odtworzeniowe,
- w parterach budynków przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe z nawiązaniem do kompozycji obiektu, z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru,
- w przypadku przebudowy poddaszy dodatkowe doświetlenie w dachach stromych od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe,
- niezbędną rozbudowę poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej, z zachowaniem kompozycji elewacji frontowej ze zwieńczeniem i jednakowej wysokości rozbudowy na całej szerokości budynku;

7) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego; ustalenie nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

1) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 6, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) na części obszaru planu ustala się obszar zabudowy śródmiejskiej, oznaczony na rysunku planu;

3) na części obszaru planu ustala się obszar rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej, zgodnie z Gminnym Programem Rewitalizacji;

4) dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

5) dopuszcza się wysunięcia termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie planu, poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

6) na działkach, których udział powierzchni biologicznie czynnej w dniu wejścia w życie planu jest mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu zgodnie z pkt 7;

7) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:

a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków,

b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,

c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zapewniania dostępności,

d) likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej, po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych;

8) wysokość nowej zabudowy, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, może być realizowana z dokładnością do 0,5 m;

9) dopuszcza się:

a) utrzymanie przeznaczenia, zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem,

b) przeznaczenie, zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;

10) na obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje realizacja zabudowy na minimum 70% jej długości;

11) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U) oraz na terenach usług (U):

a) obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami na minimum 80% długości elewacji od strony: ulic, placów, terenów komunikacji pieszo-rowerowej, terenów zieleni urządzonej,

b) dopuszcza się wbudowaną funkcję parkingową, z zastrzeżeniem lit. a;

12) na Kępie Parnickiej oraz Wyspie Zielonej, na terenach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U) i terenach usług (U), w elewacjach od strony ulic, placów, terenów komunikacji pieszo-rowerowej, terenów zieleni urządzonej obowiązuje:

a) wysokość pierwszej kondygnacji nadziemnej (wysoka kondygnacja parteru z usługami): minimum 4,5 m,

b) wysokość drugiej kondygnacji nadziemnej: minimum 3,5 m,

c) kompozycja elewacji kondygnacji określonych w lit. a i b odmienna od kompozycji pozostałych kondygnacji budynku;

13) obowiązują zasady kompozycji i formy zabudowy od strony ulic i placów oraz terenów komunikacji pieszo-rowerowej i terenów zieleni urządzonej:

a) podział na segmenty frontowe o maksymalnej długości od 20 m do 30 m,

b) zróżnicowanie sąsiadujących ze sobą segmentów frontowych poprzez zmianę: kompozycji obiektu, materiału lub kolorystyki;

14) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne, itp.;

15) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem pkt 16, o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji pieszej lub kołowej, według następujących zasad stosowanych w terenie elementarnym:

a) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki,

b) obowiązuje jednakowa głębokość dla sąsiadujących ze sobą ogródków gastronomicznych,

c) dopuszcza się parasole, markizy lub inne przekrycia na konstrukcji samonośnej,

d) zakazuje się przysłaniania nawierzchni chodników i jezdni, stosowania platform, wykładzin, pomostów itp.;

16) na Wyspie Zielonej dopuszcza się ogródki gastronomiczne w formie obiektów kubaturowych o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji pieszej lub kołowej, według następujących zasad:

a) maksymalna powierzchnia użytkowa 100 m^2,

b) maksymalna wysokość: 4,5 m,

c) forma przeszklonych ogrodów zimowych;

17) dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje realizacja zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego o minimalnej powierzchni według wskaźnika:

a) 200 m^2, przy liczbie mieszkań do 15,

b) 250 m^2, przy liczbie mieszkań do 75,

c) 350 m^2, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,

d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;

18) w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej:

a) dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury, niezależnie od ustaleń planu,

b) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach kondygnacji położonych poniżej poziomu gruntu, należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;

19) na terenach zabudowy MW-U i U obowiązuje zastosowanie wysokiej jakości materiałów elewacyjnych: kamień, szkło, ceramika, itp.;

20) część obszaru planu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

21) dopuszcza się zmianę linii brzegu lub nabrzeża, w tym m.in. zalądowienie fragmentu akwenu, budowę nabrzeża, budowę basenu, zgodnie z przepisami odrębnymi; uzyskany teren na skutek zmiany linii nabrzeża lub brzegu, powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża lub brzegu - obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenu przyległego;

22) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne itp. oraz miejsca do czasowego gromadzenia odpadów realizuje się jako wyodrębnione pomieszczenia w budynku lub jako wydzielone miejsca przesłonięte obudową estetyczną;

23) wysokość obudowy urządzeń technicznych i inżynieryjnych w terenach elementarnych oznaczonych symbolem U-P realizuje się według potrzeb technologicznych;

24) część terenu objętego planem, znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, to jest w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%; na rysunku planu oznaczono przebieg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, według danych aktualnych w dniu uchwalenia planu; przebieg granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja map powodziowych regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią;

25) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% obowiązuje zakaz zabudowy oraz zagospodarowania terenu utrudniającego naturalny przepływ wód powodziowych;

26) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% obowiązują następujące wymagania z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przed powodzią:

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

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

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

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

e) obowiązuje zabezpieczenie podwyższonego terenu przed rozmyciem,

f) zakaz gromadzenia substancji i materiałów mogących zanieczyścić wody, w tym zakaz lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków, zbiorników bezodpływowych i magazynów energii,

g) obowiązuje zakaz kondygnacji podziemnych na Wyspie Zielonej;

27) dla zagospodarowania terenu i zabudowy na terenach elementarnych: 14MW-U, 15MW-U, 16MW-U, 17MW-U, 18MW-U, 19MW-U, 20MW-U, 21MW-U, 22MW-U i 5U obowiązują rozwiązania techniczne realizowane w terenach: 2KP-ZP, 6KR, 3KP-ZP, 4KP-ZP, 13KDD, 14KDD, 2ZP i 2KDL, zapewniające kompleksowe zabezpieczenie przeciwpowodziowe;

28) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych według potrzeb, bez ograniczenia ich parametrów;

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

30) obowiązuje zapewnienie bezpiecznego użytkowania akwenu, w zakresie:

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

b) uwzględnienia w nowym zagospodarowaniu i zabudowie istniejącej i planowanej infrastruktury hydrotechnicznej i jej eksploatacji, w tym wymagań technicznych wynikających z utrzymania drogi wodnej;

31) w obszarze dróg wodnych żeglugi śródlądowej, w granicach rzek: Odry Zachodniej, Parnicy i Kanału Zielonego, dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem należytego stanu technicznego koryt cieków naturalnych i kanałów; na akwenach dopuszcza się prowadzenie prac związanych z:

a) wystawieniem brzegowego i pływającego oznakowania nawigacyjnego,

b) budową, przebudową, remontem urządzeń wodnych służących korzystaniu z wód, m.in.: bulwarów, nabrzeży, dalb, pomostów, przystani, budowli regulacyjnych, wylotów urządzeń kanalizacyjnych,

c) zabezpieczeniem brzegów,

d) budową nowych oraz przebudową istniejących obiektów mostowych, nabrzeży, umocnień brzegu wraz z możliwością regulacji linii brzegu;

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

a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych dla terenów: 23MW-U, 24MW-U, 25MW-U, 26MW-U, 27MW-U, 1IE, 7U, 1U-ZP określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne	nie mniej niż 0,5 mp/1	1 mp/50	1 mp/2

	wielorodzinne	i nie więcej niż 0,8 mp/1 lokal mieszkalny	lokali mieszkalnych	lokale mieszkalne
2.	Hotele, pensjonaty	nie mniej niż 0,5 mp/4 i nie więcej niż 1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/20 miejsc hotelowych
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	nie mniej niż 0,5 mp/6 i nie więcej niż 1 mp/6 miejsc noclegowych	1 mp/1 obiekt	1 mp/5 miejsc noclegowych
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie więcej niż 1 mp/20 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych
5.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2	nie więcej niż 1 mp/50 m^2 pow. sprzedaży	1 mp/500 m^2 pow. sprzedaży	1 mp/100 m^2 pow. sprzedaży
6.	Targowiska, hale targowe	nie więcej niż 1 mp/100 m^2 pow. całkowitej	1 mp/targowisko (halę targową)	1 mp/100 m^2 pow. całkowitej
7.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	nie więcej niż 1 mp/100 m^2 pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/200 m^2 pow. użytkowej*
8.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
9.	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 0,5 mp/100 m^2 i nie więcej niż 1 mp/100 m^2 pow. użytkowej*	1 mp/2000 m^2 pow. użytkowej*	1 mp/200 m^2 pow. użytkowej*
10.	Przychodnie	nie mniej niż 0,2 mp/1 i nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
11.	Kościoły, kaplice	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0
12.	Domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp/obiekt	1 mp/100 m^2 pow. całkowitej
13.	Kina, teatry	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc siedzących	1 mp/100 miejsc siedzących	1 mp/25 miejsc siedzących
14.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	nie więcej niż 1 mp/10 osób przebywających jednocześnie	1 mp/100 osób przebywających jednocześnie	1 mp/200 m^2 pow. użytkowej*
15.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 1 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/obiekt	1 mp/5 dzieci, lecz nie mniej niż 5 mp/obiekt
16.	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	nie więcej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	5 mp/1 salę dydaktyczną
17.	Uczelnie, obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie
18.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
19.	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/100 m^2 pow. całkowitej
20.	Szpitale, kliniki	nie więcej niż 1 mp/5 łóżek	1 mp/50 łóżek	1 mp/20 łóżek
21.	Hurtownie, magazyny	nie mniej niż 0,5 mp/20 i nie więcej niż 1 mp/20 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/20 zatrudnionych**
22.	Zakłady produkcyjne	nie mniej niż 0,5 mp/20 i nie więcej niż 1 mp/20 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/20 zatrudnionych**
23.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie więcej niż 2 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
24.	Stacje paliw	nie więcej niż 5 mp/1 obiekt	0	0
25.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	nie więcej niż 1 mp/5 osób korzystających	1 mp/obiekt	1 mp/10 osób korzystających

		jednocześnie		jednocześnie
26.	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	nie więcej niż 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
27.	Przystanie żeglarskie	nie więcej niż 1 mp/5 miejsc do cumowania	0	nie mniej niż 3 mp/obiekt
28.	Sale konferencyjne	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
29.	Usługi pozostałe	nie mniej niż 0,2 mp/100 m^2 i nie więcej niż 1 mp/100 m^2 pow. użytkowej*	1 mp/500 m^2 pow. użytkowej*	1 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				

b) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych dla pozostałych terenów określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie mniej niż 0,8 mp/1 i nie więcej niż 1,2 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	1 mp/2 lokale mieszkalne
2.	Hotele, pensjonaty	nie mniej niż 2,5 mp/10 i nie więcej niż 4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/20 miejsc hotelowych
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	nie mniej niż 1 mp/5 i nie więcej niż 1,5 mp/5 miejsc noclegowych	1 mp/1 obiekt	1 mp/5 miejsc noclegowych
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie mniej niż 1 mp/20 i nie więcej niż 2 mp/20 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych
5.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2	nie mniej niż 1 mp/100 m^2 i nie więcej niż 2,5 mp/100 m^2 pow. sprzedaży	1 mp/500 m^2 pow. sprzedaży	1 mp/100 m^2 pow. sprzedaży
6.	Targowiska, hale targowe	nie mniej niż 0,2 mp/100 m^2 i nie więcej niż 1 mp/100 m^2 pow. całkowitej	1 mp/targowisko (halę targową)	1 mp/100 m^2 pow. całkowitej
7.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	nie mniej niż 0,5 mp/100 m^2 i nie więcej niż 1 mp/100 m^2 pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/200 m^2 pow. użytkowej*
8.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie mniej niż 1 mp/10 i nie więcej niż 2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
9.	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 1 mp/100 m^2 i nie więcej niż 3 mp/100 m^2 pow. użytkowej*	1 mp/2000 m^2 pow. użytkowej*	1 mp/200 m^2 pow. użytkowej*
10.	Przychodnie	nie mniej niż 1 mp/1 i nie więcej niż 2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
11.	Kościoły, kaplice	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0
12.	Domy kultury	nie mniej niż 1 mp/100 i nie więcej niż 3 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp/obiekt	1 mp/100 m^2 pow. całkowitej
13.	Kina, teatry	nie mniej niż 1 mp/10 i nie więcej niż 2 mp/10 miejsc siedzących	1 mp/100 miejsc siedzących	1 mp/25 miejsc siedzących
14.	Muzea, obiekty	nie mniej niż 1 mp/10	1 mp/100	1 mp/200 m^2

	wystawowe, galerie itp.	i nie więcej niż 2 mp/10 osób przebywających jednocześnie	osób przebywających jednocześnie	pow. użytkowej*
15.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie mniej niż 1 mp/25 i nie więcej niż 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/obiekt	1 mp/5 dzieci, lecz nie mniej niż 5 mp/obiekt
16.	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	nie mniej niż 0,5 mp/1 i nie więcej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	5 mp/1 salę dydaktyczną
17.	Uczelnie, obiekty dydaktyczne	nie mniej niż 0,5 mp/10 i nie więcej niż 1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie
18.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
19.	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/100 m^2 pow. całkowitej
20.	Szpitale, kliniki	nie mniej niż 1 mp/5 i nie więcej niż 2,5 mp/5 łóżek	1 mp/50 łóżek	1 mp/20 łóżek
21.	Hurtownie, magazyny	nie mniej niż 0,5 mp/20 i nie więcej niż 1 mp/20 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/20 zatrudnionych**
22.	Zakłady produkcyjne	nie mniej niż 1 mp/20 i nie więcej niż 3 mp/20 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/20 zatrudnionych**
23.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie mniej niż 1 mp/1 i nie więcej niż 3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
24.	Stacje paliw	nie więcej niż 5 mp/1 obiekt	0	0
25.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	nie mniej niż 1 mp/1 i nie więcej niż 2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
26.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	nie mniej niż 1 mp/1 i nie więcej niż 2 mp/1 stanowisko	0	0
27.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	nie mniej niż 1 mp/5 i nie więcej niż 2 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/obiekt	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
28.	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	nie mniej niż 0,5 mp/10 i nie więcej niż 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
29.	Przystanie żeglarskie	nie więcej niż 1 mp/5 miejsc do cumowania	0	nie mniej niż 3 mp/obiekt
30.	Sale konferencyjne	1 mp/20 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
31.	Usługi pozostałe	nie mniej niż 0,5 mp/100 m^2 i nie więcej niż 1 mp/100 m^2 pow. użytkowej*	1 mp/500 m^2 pow. użytkowej*	1 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				

c) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół – gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5,

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

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

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

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w § 4 ust. 1 pkt 3, ogródków gastronomicznych oraz pływających obiektów usługowych i mieszkalnych dopuszczonych w terenach elementarnych: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS,
- obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 4,
- gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

33) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:

a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna,

b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;

34) w terenach elementarnych przeznaczonych pod zabudowę na Kępie Parnickiej oraz Wyspie Zielonej dopuszcza się realizację kubaturowych parkingów ogólnodostępnych dla samochodów osobowych niezależnie od wskaźników określonych w § 4 ust. 4 pkt 32; dla kubaturowych parkingów obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;

35) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej;

36) na terenach zabudowy MW-U zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 37:

a) lokalizacji nowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na słupach oświetleniowych oraz usytuowanych wzdłuż brzegów Odry Zachodniej, Kanału Zielonego oraz na obiektach mostowych i w liniach rozgraniczających tereny komunikacyjne,

b) lokalizacji nowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych i nośników reklam wbudowanych, zrealizowanych jako część kompozycji obiektu,

c) umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach i ogrodzeniach instalowanych w trakcie prowadzenia prac budowlanych;

37) na terenach MW-U dopuszcza się tablice reklamowe i urządzenia reklamowe wbudowane, o powierzchni do 1 m^2 oraz totemy informacyjne, w sposób nieprzesłaniający kompozycji obiektu i wystroju elewacji, zawierające grafikę informacyjno-reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona;

38) obiekty o wysokości równej lub powyżej 50 m n.p.t., podlegają zgłoszeniu zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego;

39) na części obszaru planu obowiązuje krajobraz priorytetowy „Odra Zachodnia”, oznaczony na rysunku planu.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi główne i zbiorcze oznaczone w planie;

2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

3) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczonych na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;

4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszojezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;

5) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP oraz w wydzieleniach wewnętrznych ZP w terenach elementarnych, z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej, zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

6) przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi;

7) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu elementarnego przeznaczonego na ulicę lub drogę wewnętrzną, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu; dopuszcza się również prowadzenie tras rowerowych w granicach innych terenów elementarnych;

8) niezależnie od ustaleń planu na wodach śródlądowych i terenach przyległych do nich dopuszcza się nowe obiekty mostowe piesze lub pieszo-rowerowe, które realizuje się w dostosowaniu do parametrów klasyfikacyjnych śródlądowej drogi wodnej, określonych przepisami z zakresu żeglugi śródlądowej;

9) na wodach śródlądowych dopuszcza się dostęp do przylegających terenów elementarnych.

6. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,

b) realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,

c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,

d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej oraz w dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; dopuszcza się przebudowę napowietrznej magistrali cieplnej w systemie nadziemnym,

f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;

3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz z ujęć lokalnych i indywidualnych według potrzeb technologicznych;

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;

5) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) do kanalizacji sanitarnej lub wód powierzchniowych;

6) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych); obowiązek ten nie dotyczy odprowadzenia wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) bezpośrednio lub pośrednio do wód powierzchniowych,

b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),

c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub systemów lokalnych oraz rowów wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;

7) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;

8) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i remont rowów wodnych oraz zmianę ich przebiegu lub kanalizację w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu;

9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;

10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci cieplnych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci cieplnej w terenach zabudowy pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji;

11) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;

12) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:

a) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, hydrotermalną, promieniowania słonecznego oraz wykorzystujące biogaz, biomasę i biopłyny z zastrzeżeniem lit. b,

b) instalacje wykorzystujące biogaz, biomasę i biopłyny dopuszcza się wyłącznie w terenach oznaczonych symbolem U-P,

c) dopuszcza się lokalizację instalacji o mocy przekraczającej 1000 kW (z wyłączeniem energii wiatru):

- jako infrastrukturę towarzyszącą,

- jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem: U-P,

- jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem: U (wykorzystujących energię promieniowania słonecznego);

13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych: sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, instalacji odnawialnych źródeł energii;

14) dopuszcza się lokalizację magazynów energii, z wyłączeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

a) w terenach U-P,

b) w terenach innych niż U-P wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;

15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od pkt 1 lit. d;

16) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;

17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 80 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć cieplna – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

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

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

§ 5. Teren elementarny 1WS (rz. Odra Zachodnia, powierzchnia ok. 36,00 ha)

2WS (rz. Parnica, Przekop Parnicki, powierzchnia ok. 15,86 ha)

3WS (Kanał Zielony, powierzchnia ok. 0,81 ha)

4WS (powierzchnia ok. 2,50 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

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

1) dopuszcza się pływające obiekty usługowe i mieszkalne, mariny;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów mostowych, w lokalizacjach wskazanych na rysunku planu oraz innych wynikających z potrzeb funkcjonalnych miasta;

3) dopuszcza się zalądowienia, korekty linii brzegu lub nabrzeża, ich budowę, przebudowę lub lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;

4) nabrzeże wielofunkcyjne lub brzeg ustala się zgodnie § 4 ust. 1 pkt 5;

5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

6) tereny położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) ustala się dostęp do terenu z przylegających terenów elementarnych;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenie 2WS występuje kolektor tłoczny ścieków sanitarnych;

4) w terenie 4WS:

a) występują: kolektor sanitarny i kolektor tłoczny ścieków sanitarnych,

b) dopuszcza się realizację kolektora tłocznego ścieków sanitarnych;

5) dopuszcza się przejście sieciami i budowlami inżynieryjnymi pod dnem akwenu.

§ 6. Teren elementarny 1MW-U (powierzchnia ok. 1,04 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do 85% dla zabudowy o wysokości do 8 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 36 m, z zastrzeżeniem:

a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1MW-U: 20 m,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.2MW-U: 70 m;

4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 9,3;

6) dopuszcza się nadwieszenie zabudowy nad terenem 2KP:

a) od wysokości 4 m,

b) bez zastosowania podpór;

7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL lub 1KR;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 7. Teren elementarny 2MW-U (powierzchnia ok. 1,18 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do 85% dla zabudowy o wysokości do 8 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 29 m, z zastrzeżeniem:

a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.1MW-U: 20 m,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.2MW-U: 45 m;

4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 7,8;

6) dopuszcza się nadwieszenie zabudowy nad terenem 2KP:

a) od wysokości 4 m,

b) bez zastosowania podpór;

7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL lub 2KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 8. Teren elementarny 3MW-U (powierzchnia ok. 0,93 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie wydzieleń wewnętrznych 3.1KP, 3.2KP: teren komunikacji pieszo-rowerowej;

3) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach wydzielenia wewnętrznego 3.1KP: 60%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 20 m w odległości do 20 m od obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 3.1MW-U: 55 m, z zastrzeżeniem lit. a,

c) w granicach wydzielenia wewnętrznego 3.2MW-U: 80 m, z zastrzeżeniem lit. a;

3) dopuszcza się nadwieszenie zabudowy w granicach wydzieleń wewnętrznych 3.1KP i 3.2KP:

a) powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość nadwieszeń nie wyższa niż określona w pkt 2 lit. a,

c) bez zastosowania podpór,

d) na głębokość maksymalnie 2,5 m,

e) na łącznej długości maksymalnie 30% długości elewacji;

4) w wydzieleniu wewnętrznym 3.1KP obowiązuje szpaler od strony terenu elementarnego 1KDD, oznaczony na rysunku planu;

5) w wydzieleniach wewnętrznych: 3.1KP, 3.2KP dopuszcza się lokalizację dojazdu do zabudowy;

6) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

7) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Składowej 2, oznaczonego na rysunku planu symbolem E1, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;

8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 6;

9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

10) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD, 2KDD lub 3KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 9. Teren elementarny 4MW-U (powierzchnia ok. 0,86 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie wydzieleń wewnętrznych 4.1KP, 4.2KP: teren komunikacji pieszo-rowerowej;

3) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 60% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach wydzielenia wewnętrznego 4.1KP: 60%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 20 m w odległości do 20 m od obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 4.1MW-U: 55 m, z zastrzeżeniem lit. a,

c) w granicach wydzielenia wewnętrznego 4.2MW-U: 80 m, z zastrzeżeniem lit. a;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) dopuszcza się nadwieszenie zabudowy w granicach wydzieleń wewnętrznych 4.1KP i 4.2KP:

a) powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość nadwieszeń nie wyższa niż określona w pkt 2 lit. a,

c) bez zastosowania podpór,

d) na głębokość maksymalnie 2,5 m,

e) na łącznej długości maksymalnie 30% długości elewacji;

5) w wydzieleniu wewnętrznym 4.1KP obowiązuje szpaler od strony terenu elementarnego 1KDD, oznaczony na rysunku planu;

6) w wydzieleniach wewnętrznych: 4.1KP, 4.2KP dopuszcza się lokalizację dojazdu do zabudowy;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 6;

8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD, 3KDD lub 4KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 10. Teren elementarny 5MW-U (powierzchnia ok. 0,99 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 60% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do 80% dla zabudowy o wysokości do 8 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 20 m w odległości do 20 m od obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 5.1MW-U: 55 m, z zastrzeżeniem lit. a,

c) w granicach wydzielenia wewnętrznego 5.2MW-U: 80 m, z zastrzeżeniem lit. a;

4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 6;

6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD, 4KDD lub 5KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 11. Teren elementarny 6MW-U (powierzchnia ok. 0,80 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 60% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do 90% dla zabudowy o wysokości do 8 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 24 m w odległości do 20 m od obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,

b) na pozostałym terenie 55 m, z zastrzeżeniem lit. a;

4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Maklerskiej 1, oznaczonego na rysunku planu symbolem E2, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 6;

7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD, 5KDD lub 6KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 12. Teren elementarny 7MW-U (powierzchnia ok. 2,80 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 60% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do 80% dla zabudowy o wysokości do 8 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 33 m, z zastrzeżeniem:

a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 7.1MW-U: 24 m,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 7.2MW-U: 48 m;

4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 6;

6) dopuszcza się nadwieszenie zabudowy nad terenem 3KP:

a) od wysokości 4 m,

b) bez zastosowania podpór;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL lub 6KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 13. Teren elementarny 8MW-U (powierzchnia ok. 1,61 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 8.1KP: teren komunikacji pieszo-rowerowej;

3) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 55% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach wydzielenia wewnętrznego 8.1KP: 70%;

3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do 80% dla zabudowy o wysokości do 8 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 20 m w odległości do 20 m od obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu, nie dotyczy linii zabudowy od strony terenu elementarnego 4KP,

b) na pozostałym terenie 80 m, z zastrzeżeniem lit. a;

4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) w wydzieleniu wewnętrznym 8.1KP obowiązuje szpaler od strony terenu elementarnego 1KDL, oznaczony na rysunku planu;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 6;

7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 7KDD lub 3KR;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 14. Teren elementarny 9MW-U (powierzchnia ok. 0,55 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 80% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 4,2;

5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 7KDD lub 1KR-ZP;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 15. Teren elementarny 10MW-U (powierzchnia ok. 0,77 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 40% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 24 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 20 m w odległości do 20 m od strony ul. Heyki;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 4,2;

5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 7KDD, 8KDD, 11KDD lub 1KR-ZP;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 16. Teren elementarny 11MW-U (powierzchnia ok. 0,84 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 40% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m, z zastrzeżeniem:

a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 11.1MW-U: 20 m,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 11.2MW-U: 36 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Targowej 4, oznaczonego na rysunku planu symbolem E3:

a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,

b) dopuszcza się zewnętrzną termoizolację elewacji;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 6,4;

6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 8KDD, 9KDD lub 11KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 17. Teren elementarny 12MW-U (powierzchnia ok. 0,26 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 90% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Leona Heyki 16, 17, 18, oznaczonych na rysunku planu symbolami E4, E5, E6, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 3;

6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 6KDL lub 9KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 18. Teren elementarny 13MW-U (powierzchnia ok. 1,72 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 60% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do 70% dla zabudowy o wysokości do 8 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 36 m, z zastrzeżeniem:

a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 13.1MW-U: 30 m,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 13.2MW-U: 48 m;

4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 6;

6) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

8) dopuszcza się nadwieszenie zabudowy nad terenem 2ZP i 2WS:

a) od wysokości 4 m,

b) bez zastosowania podpór;

9) dopuszcza się realizację komunikacji pieszo-rowerowej wzdłuż nabrzeża;

10) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDL;

2) do czasu realizacji mostu w terenie 6KDL dopuszcza się dojazd przez teren 6KDL do terenu 11KDD;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

4) występuje kolektor deszczowy.

§ 19. Teren elementarny 14MW-U (powierzchnia ok. 0,31 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 5,6;

5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) dopuszcza się lokalizowanie części zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, wynikającego z zapotrzebowania, na terenie 2KP-ZP;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszcza się realizację części wymaganej liczby miejsc postojowych w terenie elementarnym 15MW-U.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 12KDD lub 5KR;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 20. Teren elementarny 15MW-U (powierzchnia ok. 0,40 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 20% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m, z zastrzeżeniem:

a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 15.1MW-U: 30 m,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 15.2MW-U: 36 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 7;

5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;

6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) dopuszcza się lokalizowanie części zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, wynikającego z zapotrzebowania, na terenie 2KP-ZP;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszcza się realizację części wymaganej liczby miejsc postojowych w terenie elementarnym 14MW-U.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 12KDD, 5KR lub 6KR;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 21. Teren elementarny 16MW-U (powierzchnia ok. 1,00 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 10%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m, z zastrzeżeniem:

a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 16.1MW-U: 30 m,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 16.2MW-U: 36 m,

c) w granicach wydzielenia wewnętrznego 16.3MW-U: 55 m,

d) w granicach wydzielenia wewnętrznego 16.4MW-U: 30 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 8;

5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;

6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) dopuszcza się lokalizowanie części zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, wynikającego z zapotrzebowania, na terenie 3KP-ZP;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 12KDD lub 6KR;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 22. Teren elementarny 17MW-U (powierzchnia ok. 0,51 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 60% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 10%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 90%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 36 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 10,8;

5) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) dopuszcza się lokalizowanie części zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, wynikającego z zapotrzebowania, na terenie 4KP-ZP;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 14KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 23. Teren elementarny 18MW-U (powierzchnia ok. 0,60 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 18.1ZP: teren zieleni urządzonej;

3) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 15%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach wydzielenia wewnętrznego 18.1ZP: 60%;

3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 24 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 18.1MW-U: 20 m;

3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 18.1ZP:

a) dopuszcza się realizację części zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego,

b) dopuszcza się lokalizację dojazdów do zabudowy,

c) obowiązuje pojedynczy szpaler, oznaczony na rysunku planu, o składzie gatunkowym identycznym jak obsadzenia w terenie 19MW-U (w wydzieleniu 19.1ZP),

d) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;

4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 5,6;

6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32;

8) w granicach terenu elementarnego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej bilansuje się z uwzględnieniem powierzchni wydzielenia wewnętrznego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 12KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 24. Teren elementarny 19MW-U (powierzchnia ok. 0,71 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 19.1ZP: teren zieleni urządzonej;

3) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach wydzielenia wewnętrznego 19.1ZP: 60%;

3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) 24 m w odległości do 20 m od obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,

   b) na pozostałym terenie 36 m, z zastrzeżeniem lit. a;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) w granicach wydzielenia wewnętrznego 19.1ZP:

   a) dopuszcza się realizację części zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego,

   b) dopuszcza się lokalizację dojazdów do zabudowy,

   c) obowiązuje podwójny szpaler, oznaczony na rysunku planu, o składzie gatunkowym identycznym jak obsadzenia w terenie 18MW-U (w wydzieleniu 18.1ZP),

   d) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 6;

6) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;

7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32;

9) w granicach terenu elementarnego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej bilansuje się z uwzględnieniem powierzchni wydzielenia wewnętrznego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 12KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 25. Teren elementarny 20MW-U (powierzchnia ok. 1,13 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 5,2;

5) obowiązuje realizacja ciągu pieszego o orientacyjnym przebiegu oznaczonym na rysunku planu wraz z minimum jednostronnym szpalerem, o składzie gatunkowym identycznym jak obsadzenia w terenie 21MW-U;

6) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;

7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 13KDD lub 18KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 26. Teren elementarny 21MW-U (powierzchnia ok. 1,15 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 24 m w odległości do 20 m od obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,

b) na pozostałym terenie 36 m, z zastrzeżeniem lit. a;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 6;

5) obowiązuje realizacja ciągu pieszego o orientacyjnym przebiegu oznaczonym na rysunku planu wraz z minimum jednostronnym szpalerem, o składzie gatunkowym identycznym jak obsadzenia w terenie 20MW-U;

6) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;

7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 13KDD lub 18KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 27. Teren elementarny 22MW-U (powierzchnia ok. 1,12 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 50% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 24 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 22.1MW-U: 55 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 6;

5) obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu;

6) obowiązuje realizacja ciągu pieszego o orientacyjnym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;

7) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 13KDD lub 14KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 28. Teren elementarny 23MW-U (powierzchnia ok. 0,33 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 100%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 21 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Krzysztofa Kolumba nr 81 – 83, oznaczonych na rysunku planu symbolami R7, R8, R9, R10, obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

5) obowiązuje realizacja ciągu pieszego z dostępem ogólnym, wzdłuż rzeki – pomostu (teren 1KPP) i zapewnienie dostępu do terenu 1KPP;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 5;

7) dopuszcza się lokalizowanie zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego wynikającego z zapotrzebowania dla terenu 23MW-U na terenie 1ZP;

8) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

10) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 9KR lub ul. Krzysztofa Kolumba poza obszarem planu;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 29. Teren elementarny 24MW-U (powierzchnia ok. 0,36 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:
   a) w wydzieleniu wewnętrznym 24.1MW-U: 60%,
   b) w wydzieleniu wewnętrznym 24.2MW-U: 100%;
2) maksymalna wysokość zabudowy: 21 m;
3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Krzysztofa Kolumba 68, 69, 70, oznaczonych na rysunku planu symbolami E7, E8, E9, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
5) obowiązuje realizacja ciągu pieszego z dostępem ogólnym, wzdłuż rzeki – pomostu (teren 1KPP) i zapewnienie dostępu do terenu 1KPP;
6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
   a) w wydzieleniu wewnętrznym 24.1MW-U: 4,2,
   b) w wydzieleniu wewnętrznym 24.2MW-U: 5;
7) dopuszcza się lokalizowanie zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego wynikającego z zapotrzebowania dla terenu 24MW-U na terenie 1ZP;
8) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;
9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
10) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 10KR lub ul. Krzysztofa Kolumba poza obszarem planu;
2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 30. Teren elementarny 25MW-U (powierzchnia ok. 0,44 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;
2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
2) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m;
3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
4) wzdłuż ul. Krzysztofa Kolumba obowiązuje szpaler, oznaczony na rysunku planu;

5) obowiązuje realizacja ciągu pieszego z dostępem ogólnym, wzdłuż rzeki – pomostu (teren 1KPP) i zapewnienie dostępu do terenu 1KPP;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 4,8;

7) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 10KR, 11KR lub ul. Krzysztofa Kolumba poza obszarem planu;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 31. Teren elementarny 26MW-U (powierzchnia ok. 0,71 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 65%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Krzysztofa Kolumba nr 60b i 61, oznaczonych na rysunku planu symbolami R11, R12, R13, R14, obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

5) obowiązuje realizacja ciągu pieszego z dostępem ogólnym, wzdłuż rzeki – pomostu (teren 1KPP) i zapewnienie dostępu do terenu 1KPP;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 5,2;

7) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 11KR lub ul. Krzysztofa Kolumba poza obszarem planu;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 32. Teren elementarny 27MW-U (powierzchnia ok. 0,46 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 18,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) od strony rzeki i terenu 19KDD: 30 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) obowiązuje realizacja ciągu pieszego z dostępem ogólnym, wzdłuż rzeki – pomostu (teren 1KPP) i zapewnienie dostępu do terenu 1KPP, z dopuszczeniem zmiany linii brzegu lub nabrzeża, w tym zalądowienia fragmentu akwenu, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża lub brzegu;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 6,4;

6) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 19KDD lub ul. Krzysztofa Kolumba poza obszarem planu;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 33. Teren elementarny 28MW-U (powierzchnia ok. 0,64 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 75% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 55%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 21 m w odległości do 20 m od obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,

b) na pozostałym terenie 46 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) od strony ul. Krzysztofa Kolumba, terenu 19KDD oraz od strony rzeki obowiązuje:

a) wysokość pierwszej kondygnacji nadziemnej 4,5 m oraz drugiej kondygnacji nadziemnej 3,5 m,

b) kompozycja elewacji kondygnacji określonych w lit. a odmienna od pozostałych kondygnacji budynku;

5) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 8;

7) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ lub 19KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 34. Teren elementarny 29MW-U (powierzchnia ok. 0,91 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 90% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 10%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 45%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 18,5 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 2,7;

5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) obowiązuje zabudowa obrzeżna na obowiązującej linii zabudowy rozumiana jako zabudowa ciągła, zwarta, o czytelnej linii zabudowy wzdłuż ulicy;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDZ;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 35. Teren elementarny 30MW-U (powierzchnia ok. 0,48 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 18,5 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Tama Pomorzańska 19 oraz ul. Krzysztofa Kolumba 31, 32, 33, oznaczonych na rysunku planu symbolami E10, E11, E12, E13, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 4,8;

6) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

7) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 5KDL lub 2KDZ;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 36. Teren elementarny 31MW-U (powierzchnia ok. 1,00 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni mieszkalnej: 75% powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 55%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 21 m w odległości do 20 m od obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,

b) na pozostałym terenie 46 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) od strony ul. Krzysztofa Kolumba oraz od strony rzeki obowiązuje:

a) wysokość pierwszej kondygnacji nadziemnej 4,5 m oraz drugiej kondygnacji nadziemnej 3,5 m,

b) kompozycja elewacji kondygnacji określonych w lit. a odmienna od pozostałych kondygnacji budynku;

5) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 8;

7) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ lub 15KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 37. Teren elementarny 32MW-U (powierzchnia ok. 0,14 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do 55% dla zabudowy o wysokości do 8 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;

4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 2,7;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 10KDD lub 11KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 38. Teren elementarny 1U (Wyspa Przymoście, powierzchnia ok. 0,45 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

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

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 4,8;

5) dopuszcza się korektę, budowę, przebudowę linii nabrzeża oraz lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;

6) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

8) nie obowiązują wymagania ustalone w § 4 ust. 4 pkt 32 w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD poprzez teren 1KP lub drogą wodną;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 39. Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 0,11 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,2;

5) dopuszcza się korektę, budowę, przebudowę linii nabrzeża oraz lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;

6) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

7) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL lub drogą wodną;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 40. Teren elementarny 3U (powierzchnia ok. 0,38 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1;

5) dopuszcza się korektę, budowę, przebudowę linii nabrzeża oraz lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;

6) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

7) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL poprzez teren 1KO lub drogą wodną;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenie występuje napowietrzna magistrala cieplna.

§ 41. Teren elementarny 4U (powierzchnia ok. 0,38 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Spedytorskiej 6, 7, oznaczonych na rysunku planu symbolami R1, R2, R3, obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 3,6;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 9KDD lub 11KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 42. Teren elementarny 5U (powierzchnia ok. 0,39 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) obowiązuje adaptacja i ekspozycja slipu dawnej stoczni rzecznej;

2) zakazuje się zabudowy kubaturowej terenu, dopuszcza się zabudowę istniejącą;

3) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z § 4 ust. 4 pkt 14, 15, 16;

4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;

5) nie obowiązują wymagania ustalone w § 4 ust. 4 pkt 32 w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 5KR lub 6KR;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 43. Teren elementarny 6U (powierzchnia ok. 1,37 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren usług;

2) dopuszcza się usługi handlu wielkopowierzchniowego.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 10%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 55%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 18,5 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 3;

5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDZ lub 5KDL;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 44. Teren elementarny 7U (powierzchnia ok. 0,47 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren usług;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 7.1KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 95%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 21 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Krzysztofa Kolumba nr 86 – 89, oznaczonych na rysunku planu symbolem R4, obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

5) obowiązuje realizacja ciągu pieszego z dostępem ogólnym, wzdłuż rzeki – pomostu (teren 2KPP);

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 5;

7) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

9) nie obowiązują wymagania ustalone w § 4 ust. 4 pkt 32 w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 9KR lub z ul. Krzysztofa Kolumba poza obszarem planu;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 45. Teren elementarny 8U (powierzchnia ok. 0,65 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren usług.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 55%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 21 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Nadodrzańskiej 3, oznaczonych na rysunku planu symbolami E14, E15, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 3,3;

6) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 15KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 46. Teren elementarny 1U-ZP (Wyspa Jaskółcza, powierzchnia ok. 0,69 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren usług lub zieleni urządzonej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 21 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 4,2;

5) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje minimalna liczba: 1 mp/2000 m^2 pow. użytkowej.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 9KR lub drogą wodną;

2) dopuszcza się dostęp z ul. Krzysztofa Kolumba poza obszarem planu poprzez 7.1KR i 8KR;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 47. Teren elementarny 2U-ZP (powierzchnia ok. 0,21 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren usług lub zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się usługi: sportu i rekreacji, turystyki, kultury i rozrywki, edukacji, handlu, gastronomii.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 10%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5;

5) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 7KDD, 11KDD lub drogą wodną;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 48. Teren elementarny 1UE-ZP (powierzchnia ok. 0,29 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren usług edukacji lub zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się usługi, usługi zdrowia i pomocy społecznej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%;

2) obowiązuje:

a) zieleń wysoka,

b) program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 3;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 10KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) dopuszcza się realizację pompowni ścieków sanitarnych (orientacyjna lokalizacja oznaczona na rysunku planu) oraz sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych z nią związanych.

§ 49. Teren elementarny 1US (powierzchnia ok. 1,24 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren usług sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się usługi: turystyki, kultury i rozrywki, edukacji, handlu, gastronomii.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1;

5) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDG, 17KDD lub z drogi dojazdowej poza obszarem planu;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenie występują kolektory: sanitarny oraz deszczowy.

§ 50. Teren elementarny 1U-P (powierzchnia ok. 0,75 ha)

2U-P (powierzchnia ok. 2,03 ha)

3U-P (powierzchnia ok. 2,68 ha)

4U-P (powierzchnia ok. 16,47 ha)

5U-P (powierzchnia ok. 2,67 ha)

6U-P (powierzchnia ok. 1,39 ha)

7U-P (powierzchnia ok. 4,61 ha)

8U-P (powierzchnia ok. 1,85 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren usług lub produkcji;

2) dopuszcza się teren infrastruktury technicznej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

a) w terenie elementarnym 2U-P: 10%,

b) w terenach elementarnych 1U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 7U-P, 8U-P: 20%,

c) w terenie elementarnym 6U-P: 5%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w terenach elementarnych 1U-P, 8U-P: 60%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 15 m w terenie elementarnym 1U-P,

b) 18 m w terenach elementarnych: 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P,

c) 21 m w terenie elementarnym 8U-P;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) w terenach 3U-P, 4U-P, 6U-P, 7U-P dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Koksowej 5 i ul. Tama Pomorzańska 13 a, 13j – 13n, 13p, oznaczonych na rysunku planu symbolami E16, E17, E18, E19, E20, E21, E22, E23, E24, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;

5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) 3 w terenach elementarnych: 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P,

b) 6,3 w terenie elementarnym 8U-P;

6) część terenów elementarnych 4U-P, 5U-P, 7U-P, 8U-P położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

7) poza liniami zabudowy, w odległości 10 m od linii rozgraniczających ulice, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 3; maksymalna wysokość zabudowy: 6 m, 1 kondygnacja;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna

a) 1U-P z terenów: 3KDL lub 4KR,

b) 2U-P z terenów: 16KDD lub 4KR,

c) 3U-P z terenów: 16KDD, 4KR lub 7KR,

d) 4U-P z terenów: 4KR, 7KR lub drogą wodną,

e) 5U-P z terenów: 16KDD lub 7KR,

f) 6U-P z terenów: 16KDD, 2KR lub 7KR z zastrzeżeniem pkt 2,

g) 7U-P z terenów: 2KR, 7KR lub drogą wodną, z zastrzeżeniem pkt 2,

h) 8U-P z terenu 4KR lub drogą wodną;

2) dopuszcza się obsługę 6U-P, 7U-P z terenu 1KDG do czasu realizacji drogi 2KR;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

4) w terenie 1U-P występują kolektory: sanitarny i ogólnospławny;

5) w terenie 2U-P występują kolektory deszczowe;

6) w terenie 3U-P występują kolektory: deszczowe i tłoczny ścieków sanitarnych;

7) w terenie 4U-P:

a) występują kolektory deszczowe i kolektor tłoczny ścieków sanitarnych,

b) dopuszcza się realizację kolektora tłocznego ścieków sanitarnych niezależnie od § 4 ust. 6 pkt 1 lit. d;

8) w terenie 8U-P występują kolektory deszczowe.

§ 51. Teren elementarny 1KDG (ul. Tama Pomorzańska, powierzchnia ok. 4,36 ha)

2KDG (ul. Krzysztofa Kolumba, powierzchnia ok. 0,61 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi głównej.

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

1) w terenie 1KDG dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Tama Pomorzańska – waga w zespole zabudowań dawnej cegielni, oznaczonego na rysunku planu symbolem E25, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;

2) część terenu 2KDG objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

3) w terenie 1KDG, na odcinku od skrzyżowania z terenem 3KDL do południowej granicy planu, obowiązuje obustronny szpaler, oznaczony na rysunku planu.

3. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KDG minimum 19,9 m,

b) 2KDG minimum 21,5 m;

2) ustala się minimalny przekrój:

a) 1KDG: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronny chodnik, ścieżka rowerowa na odcinku od skrzyżowania z 3KDL do południowej granicy planu, na pozostałym odcinku minimum jezdnia, chodnik, ścieżka rowerowa,

b) 2KDG: jezdnia z torowiskiem tramwajowym, sieć trakcyjna, obustronny chodnik, ścieżka rowerowa;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

4) w terenie 1KDG:

a) występują kolektory: sanitarne, ogólnospławny, deszczowy i tłoczny ścieków sanitarnych,

b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

5) w terenie 2KDG: występują kolektory ogólnospławne i kolektor tłoczny ścieków sanitarnych oraz magistrala gazowa.

§ 52. Teren elementarny 1KDZ (ul. Krzysztofa Kolumba, powierzchnia ok. 0,53 ha)

2KDZ (ul. Krzysztofa Kolumba, powierzchnia ok. 0,50 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi zbiorczej.

2. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KDZ minimum 26,7 m,

b) 2KDZ minimum 17,7 m;

2) ustala się przekrój: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, z wyodrębnioną drogą szynową umożliwiającą ruch tramwajów oraz innych pojazdów, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, trasa rowerowa;

3) część terenów 1KDZ i 2KDZ objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

5) w terenie 1KDZ występują kolektory ogólnospławne i kolektor tłoczny ścieków sanitarnych;

6) w terenie 2KDZ występują kolektory ogólnospławne.

§ 53. Teren elementarny 1KDL (ul. Leona Heyki) (powierzchnia ok. 2,26 ha)

2KDL (częściowo po śladzie ul. Leona Heyki, powierzchnia ok. 2,98 ha)

3KDL (ul. Zapadła, powierzchnia ok. 0,44 ha)

4KDL (powierzchnia ok. 0,35 ha)

5KDL (ul. Tama Pomorzańska, powierzchnia ok. 0,43 ha)

6KDL (ul. Maklerska, powierzchnia ok. 0,35 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren drogi lokalnej;

2) w terenach 1KDL, 2KDL przeznaczenie wydzieleń wewnętrznych 1.1ZP, 1.2ZP, 1.3ZP, 1.4ZP,1.5ZP, 2.1ZP: teren zieleni urządzonej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

a) w wydzieleniach wewnętrznych 1.1ZP, 1.2ZP, 1.3ZP: 40%,

b) w wydzieleniach wewnętrznych 1.4ZP, 1.5ZP i 2.1ZP: 30%.

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

1) w terenach 1KDL, 2KDL obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu;

2) dla wydzieleń wewnętrznych 1.1ZP, 1.2ZP, 1.3ZP, 1.4ZP, 2.1ZP:

a) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych,

b) dopuszcza się ogródki gastronomiczne o głębokości do 5 m od lica elewacji, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 15,

c) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

d) obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu;

3) część terenów 1KDL i 5KDL objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

4) część terenów 1KDL, 2KDL, 6KDL położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

5) w wydzieleniu wewnętrznym 1.4ZP dopuszcza się lokalizację pętli autobusowej.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KDL minimum 19,8 m,

b) 2KDL minimum 20 m,

c) 3KDL minimum 20 m,

d) 4KDL minimum 28 m,

e) 5KDL minimum 20,2 m,

f) 6KDL minimum 15 m;

2) ustala się minimalny przekrój:

a) 1KDL, 2KDL, 3KDL: jezdnia, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa,

b) 4KDL, 5KDL, 6KDL: jezdnia, obustronne chodniki;

3) obiekty mostowe realizuje się w dostosowaniu do parametrów klasyfikacyjnych śródlądowej drogi wodnej, określonych przepisami z zakresu żeglugi śródlądowej;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

5) w terenie 1KDL:

a) występują kolektory deszczowe oraz napowietrzna magistrala cieplna,

b) występują pompownie ścieków sanitarnych,

c) ustala się realizację pompowni ścieków sanitarnych (orientacyjna lokalizacja oznaczona na rysunku planu);

6) w terenie 2KDL występują kolektory deszczowe;

7) w terenie 3KDL występują kolektory: deszczowy, sanitarny i ogólnospławny;

8) w terenie 5KDL:

a) występuje kolektor ogólnospławny,

b) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej;

9) w terenach 1KDL, 2KDL, 6KDL ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

10) w terenach 3KDL, 4KDL ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 54. Teren elementarny 1KDD (częściowo po śladzie Bulwaru Elbląskiego powierzchnia ok. 0,96 ha)

2KDD (ul. Składowa, powierzchnia ok. 0,21 ha)

3KDD (częściowo po śladzie ul. Wiatru od Morza, powierzchnia ok. 0,29 ha)

4KDD (ul. Targowa, powierzchnia ok. 0,15 ha)

5KDD (ul. Spedytorska, powierzchnia ok. 0,13 ha)

6KDD (ul. Maklerska, powierzchnia ok. 0,16 ha)

7KDD (powierzchnia ok. 0,42 ha)

8KDD (ul. Targowa, powierzchnia ok. 0,12 ha)

9KDD (ul. Spedytorska, powierzchnia ok. 0,14 ha)

10KDD (ul. Maklerska, powierzchnia ok. 0,14 ha)

11KDD (częściowo po śladzie Bulwaru Maurycego Beniowskiego, powierzchnia ok. 0,65 ha)

12KDD (powierzchnia ok. 0,56 ha)

13KDD (powierzchnia ok. 1,01 ha)

14KDD (powierzchnia ok. 0,65 ha)

15KDD (ul. Nadodrzańska, powierzchnia ok. 0,30 ha)

16KDD (powierzchnia ok. 0,49 ha)

17KDD (powierzchnia ok. 0,06 ha)

18KDD (powierzchnia ok. 0,52 ha)

19KDD (powierzchnia ok. 0,30 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi dojazdowej.

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

1) w terenie 1KDD dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Bulwar Elbląski – dwie granitowe wieżyczki stanowiące relikt przyczółka dawnego Mostu Dworcowego, oznaczone na rysunku planu:
   a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,
   b) obowiązuje zachowanie i wkomponowanie w konstrukcję nowego obiektu mostowego;
2) w terenach 1KDD, 3KDD, 11KDD, 18KDD, 19KDD obowiązują szpalery oznaczone na rysunku planu;
3) część terenów 1KDD, 11KDD, 19KDD jest położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;
4) część terenów 12KDD, 13KDD, 14KDD, 18KDD jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%.

3. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
   a) 1KDD minimum 23,7 m,
   b) 2KDD minimum 17,6 m,
   c) 3KDD minimum 25 m,
   d) 4KDD minimum 12,7 m,
   e) 5KDD minimum 12,5 m,
   f) 6KDD minimum 15 m,
   g) 7KDD minimum 15 m,
   h) 8KDD minimum 12,1 m,
   i) 9KDD minimum 12,5 m,
   j) 10KDD minimum 14,1 m,
   k) 11KDD minimum 16,8 m,
   l) 12KDD minimum 18 m,
   m) 13KDD minimum 15,7 m,
   n) 14KDD minimum 18 m,
   o) 15KDD minimum 18,8 m,
   p) 16KDD minimum 8,7 m,
   r) 17KDD od 0 do 19,6 m,
   s) 18KDD minimum 32 m,
   t) 19KDD minimum 26,1 m;

2) ustala się minimalny przekrój:

a) jezdnia, obustronne chodniki, z zastrzeżeniem lit. b, c,

b) 3KDD, 16KDD: jezdnia,

c) 17KDD: poszerzenie pasa drogowego pod lokalizację części drogi np.: jezdnia, chodnik lub urządzeń drogi;

3) tereny obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego z wyłączeniem terenów 15KDD, 16KDD, 17KDD;

4) w terenie 19KDD obowiązuje powiązanie kładki pieszo-rowerowej z ciągiem pieszym w terenie 1KPP;

5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

6) w terenach 1KDD, 4KDD, 8KDD, 11KDD, 19KDD występują kolektory deszczowe;

7) w terenie 10KDD:

a) występuje kolektor deszczowy,

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

8) w terenie 16KDD:

a) występuje kolektor tłoczny ścieków sanitarnych,

b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

9) w terenach 1KDD, 11KDD ustala się realizację sieci elektroenergetycznej nn i kanalizacji deszczowej;

10) w terenach 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 18KDD, 19KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 55. Teren elementarny 1KR (powierzchnia ok. 0,17 ha)

2KR (powierzchnia ok. 0,40 ha)

3KR (powierzchnia ok. 0,21 ha)

4KR (powierzchnia ok. 0,63 ha)

5KR (powierzchnia ok. 0,19 ha)

6KR (powierzchnia ok. 0,33 ha)

7KR (powierzchnia ok. 1,51 ha)

8KR (most, powierzchnia ok. 0,02 ha)

9KR (powierzchnia ok. 0,07 ha)

10KR (powierzchnia ok. 0,05 ha)

11KR (powierzchnia ok. 0,08 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

a) w terenie elementarnym 6KR: 20%,

b) w terenach elementarnych 10KR, 11KR: 5%.

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

1) w terenie 6KR obowiązuje podwójny szpaler, oznaczony na rysunku planu, o składzie gatunkowym identycznym jak obsadzenia w terenie 1KP-ZP;

2) w terenach 10KR, 11KR obowiązuje zieleń wysoka;

3) w terenie 8KR dla obiektu o wartościach zabytkowych – most łączący wyspę z terenem zajezdni, oznaczonego na rysunku planu symbolem R5, obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

4) tereny 1KR i 3KR objęte strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

5) teren 8KR jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

6) część terenów 3KR, 6KR, 7KR, 9KR jest położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

7) część terenów 5KR, 10KR, 11KR jest położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KR minimum 12 m,

b) 2KR minimum 12 m,

c) 3KR minimum 12 m,

d) 4KR minimum 10,9 m,

e) 5KR minimum 12 m,

f) 6KR minimum 26 m,

g) 7KR minimum 11,4 m,

h) 8KR minimum 5,9 m,

i) 9KR minimum 10 m,

j) 10KR minimum 13,1 m,

k) 11KR minimum 13,1 m;

2) ustala się minimalny przekrój:

a) 5KR, 6KR: jezdnia, obustronne chodniki,

b) 1KR, 3KR, 4KR: jezdnia, chodnik,

c) 2KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 7KR: jezdnia;

3) tereny obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego z wyłączeniem terenów 2KR, 4KR, 7KR, 8KR, 9KR;

4) w granicach terenu elementarnego 9KR ustala się realizację obiektu mostowego;

5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

6) w terenie 4KR występują kolektory deszczowe;

7) w terenie 7KR występuje kolektor deszczowy i kolektor tłoczny ścieków sanitarnych;

8) w terenie 9KR występuje kolektor ogólnospławny.

§ 56. Teren elementarny 1KR-ZP (powierzchnia ok. 0,18 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się usługi w dawnym schronie.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

Istniejący obiekt dawnego schronu – dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, rozbudowę, nadbudowę obiektu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: minimum 25 m;

2) ustala się minimalny przekrój: chodnik;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 57. Teren elementarny 1KP (most, powierzchnia ok. 0,44 ha)

2KP (powierzchnia ok. 0,16 ha)

3KP (powierzchnia ok. 0,46 ha)

4KP (powierzchnia ok. 0,13 ha)

5KP (powierzchnia ok. 0,19 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

1) część terenów 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

2) część terenów 2KP i 4KP objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20.

3. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KP minimum 25 m,

b) 2KP minimum 10 m,

c) 3KP minimum 12 m,

d) 4KP minimum 11,5 m,

e) 5KP minimum 1,2 m - w granicach planu;

2) ustala się minimalny przekrój: droga pieszo-rowerowa;

3) w terenie 1KP ustala się realizację mostu w dostosowaniu do parametrów klasyfikacyjnych śródlądowej drogi wodnej, określonych przepisami z zakresu żeglugi śródlądowej;

4) dla terenu 5KP ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu 1IE;

5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

6) w terenach 3KP i 5KP występują kolektory deszczowe.

§ 58. Teren elementarny 1KP-ZP (powierzchnia ok. 0,22 ha)

2KP-ZP (powierzchnia ok. 0,58 ha)

3KP-ZP (powierzchnia ok. 0,35 ha)

4KP-ZP (powierzchnia ok. 0,43 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

1) w terenie 1KP-ZP obowiązują podwójne szpalery, oznaczone na rysunku planu, o składzie gatunkowym identycznym jak obsadzenia w terenie 6KR;

2) dopuszcza się wyposażenie parkowe;

3) dopuszcza się lokalizowanie części zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, wynikającego z zapotrzebowania, odpowiednio na terenach:

a) 2KP-ZP dla części zapotrzebowania obliczonego dla terenu 14MW-U i 15MW-U,

b) 3KP-ZP dla części zapotrzebowania obliczonego dla terenu 16MW-U,

c) 4KP-ZP dla części zapotrzebowania obliczonego dla terenu 17MW-U;

4) tereny 3KP-ZP i 4KP-ZP położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%; część terenów 3KP-ZP, 4KP-ZP położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10%;

5) część terenu 2KP-ZP położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

6) część terenu 1KP-ZP położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KP-ZP minimum 29,4 m,

b) 2KP-ZP minimum 7 m,

c) 3KP-ZP minimum 22 m,

d) 4KP-ZP minimum 20 m;

2) ustala się minimalny przekrój: droga pieszo-rowerowa;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 59. Teren elementarny 1KPP (powierzchnia ok. 0,40 ha)

2KPP (powierzchnia ok. 0,03 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji pieszej.

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

1) obowiązuje realizacja ciągu pieszego z dostępem ogólnym, wzdłuż rzeki – pomostu lub nabrzeża z zapewnieniem dostępu do zabudowy wzdłuż ciągu pieszego;

2) obowiązuje zapewnienie połączenia z terenami: 1ZP, 10KR, 11KR, 19KDD, dopuszcza się połączenie z 9KR;

3) obowiązuje bezpośrednie i bezkolizyjne łączenie ciągu pieszego na granicach sąsiadujących własności;

4) zakaz przegradzania ciągu pieszego;

5) dopuszcza się ogródki gastronomiczne, z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości ciągu pieszego 2,5 m;

6) część terenu 1KPP położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

7) teren 2KPP położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%.

3. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: minimum 4 m, poszerzenie ciągu pieszego według potrzeb funkcjonalnych;

2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 60. Teren elementarny 1KKK (powierzchnia ok. 0,13 ha)

2KKK (powierzchnia ok. 0,82 ha)

3KKK (powierzchnia ok. 0,07 ha)

4KKK (powierzchnia ok. 0,06 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren komunikacji kolejowej, obiekty i urządzenia transportu kolejowego;

2) dopuszcza się usługi na działce nr 4/5 z obrębu 1087.

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

1) zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi w zakresie transportu kolejowego;

2) ustala się bezkolizyjne (w drugim poziomie) powiązanie elementów układu drogowego, pieszego, rowerowego, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

3) granica terenu zamkniętego określona na rysunku planu;

4) na działce nr 4/5 z obrębu 1087 obowiązuje:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,

d) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

5) tereny 1KKK i 3KKK położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

6) część terenu 2KKK położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%.

3. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KKK minimum 9,8 m,

b) 2KKK minimum 16,8 m,

c) 3KKK minimum 13,1 m,

d) 4KKK minimum 4,4 m;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenach 1KKK, 3KKK występuje napowietrzna magistrala cieplna;

4) w terenie 2KKK występuje napowietrzna magistrala cieplna i kolektor deszczowy;

5) w terenie 4KKK występuje kolektor tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 61. Teren elementarny 1KO (powierzchnia ok. 0,23 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren obsługi komunikacji.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4;

5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

6) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3U;

3) ustala się lokalizację obiektów związanych z integracją komunikacji m.in. miejsc postojowych, stojaków rowerowych itp.;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

5) w terenie występuje magistrala cieplna.

§ 62. Teren elementarny 2KO (powierzchnia ok. 0,21 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren obsługi komunikacji;

2) dopuszcza się usługi: gastronomia, handel.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,6;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 16KDD;

2) do czasu realizacji dróg 1KDG oraz 16KDD dopuszcza się obsługę z terenu 3KDL;

3) dopuszcza się obsługę terenu 2I;

4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

5) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

§ 63. Teren elementarny 1KO-ZP (powierzchnia ok. 0,39 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) zakaz zabudowy kubaturowej terenu;

2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDZ;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenie występuje pompownia ścieków sanitarnych i kolektor tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 64. Teren elementarny 1I (powierzchnia ok. 0,26 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 2;

5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 20;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDZ;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 65. Teren elementarny 2I (powierzchnia ok. 0,22 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 2;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 16KDD;

2) do czasu realizacji dróg 1KDG oraz 16KDD dopuszcza się obsługę z terenu 3KDL poprzez teren 2KO;

3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

4) w terenie występuje kolektor ogólnospławny i kolektor tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 66. Teren elementarny 1IE (Wyspa Jaskółcza, powierzchnia ok. 0,25 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren elektroenergetyki;

2) dopuszcza się usługi.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 13,5 m;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 1;

4) dla obiektu o wartościach zabytkowych – budynek siłowni na Wyspie Jaskółczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem R6, obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

5) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

7) nie obowiązują wymagania ustalone w § 4 ust. 4 pkt 32 w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z ul. Krzysztofa Kolumba poza obszarem planu poprzez teren 5KP;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 67. Teren elementarny 1I-ZP (powierzchnia ok. 0,36 ha)

2I-ZP (powierzchnia ok. 0,58 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%.

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

Obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) dostęp do terenu:

a) 1I-ZP z terenów: 1KDG lub 2KDG,

b) 2I-ZP z terenów: 3KDL lub 4KDL;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenie 1I-ZP występuje kolektor tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 68. Teren elementarny 1L (powierzchnia ok. 14,70 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren lasu.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;

2) obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie.

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

1) wszelkie działania prowadzi się zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o lasach;

2) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;

3) nie obowiązują wymagania ustalone w § 4 ust. 4 pkt 32.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 14KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 69. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 0,11 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zieleni urządzonej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%;

2) obowiązuje zieleń wysoka.

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

1) zakaz zabudowy kubaturowej terenu;

2) dopuszcza się:

a) ogródki gastronomiczne,

b) lokalizację elementów wyposażenia parkowego i terenowych naziemnych urządzeń rekreacyjno-sportowych;

3) obowiązuje realizacja ciągu pieszego z dostępem ogólnym, wzdłuż rzeki – pomostu (teren 1KPP) i zapewnienie dostępu do terenu 1KPP;

4) dopuszcza się lokalizowanie zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, wynikającego z zapotrzebowania obliczonego dla terenu 23MW-U lub 24MW-U;

5) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z ul. Krzysztofa Kolumba poza obszarem planu;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenie występuje pompownia ścieków sanitarnych;

4) w terenie występuje kolektor deszczowy i kolektor tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 70. Teren elementarny 2ZP (powierzchnia ok. 1,89 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zieleni urządzonej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%.

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

1) obowiązuje co najmniej 50% brzegu naturalnego lub brzegu uregulowanego naturalnie;

2) dopuszcza się: lokalizację elementów wyposażenia parkowego i terenowych naziemnych urządzeń rekreacyjno-sportowych oraz małej architektury;

3) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL lub 13KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 71. Teren elementarny 3ZP (powierzchnia ok. 0,26 ha)

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zieleni urządzonej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 60%.

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

1) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu;

2) dopuszcza się: lokalizację elementów wyposażenia parkowego i terenowych naziemnych urządzeń rekreacyjno-sportowych oraz małej architektury.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 4KDL lub 15KDD;

2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenie występuje kolektor tłoczny ścieków sanitarnych.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

§ 73. Na obszarze objętym planem w całości traci moc Uchwała Nr XXXVI/889/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 czerwca 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona" w Szczecinie (Dz. U. Woj. Zach. Nr 63 poz. 1707, z dnia 9 września 2009 roku).

§ 74. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 75. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Paweł Bartnik

Załącznik nr 1 arkusz 1 do uchwały nr XXV/664/26
Rady Miasta Szczecin
z dnia 13 października 2026 r.

Załącznik nr 1 – arkusz 1
do uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
„Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona 2"
w Szczecinie

N

0 80
metry
Skala 1:1 000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5

Licencja nr MODGIK.BOI.353.2363.2026_3262_P

L E G E N D A

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- CIĄGŁOŚĆ LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TERENY ELEMENTARNE W DRUGIM POZIOMIE
- 1U – OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 1.1MW-U – OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOLE I NAZWY PRZEZNACZENIA TERENU

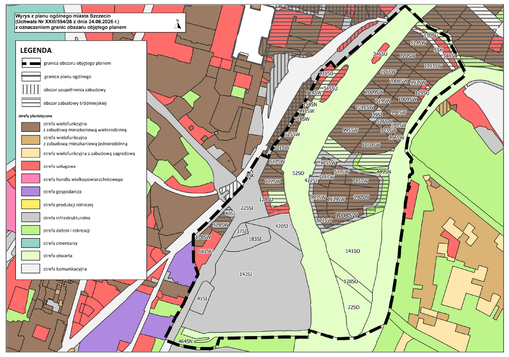
- MW-U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U – TEREN USŁUG
- US – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- U-ZP – TEREN USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- UE-ZP – TEREN USŁUG EDUKACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- UP – TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- L – TEREN LASU
- WS – TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDG – TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDZ – TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL – TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD – TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR – TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KR-ZP – TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- KP – TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KP-ZP – TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- KPP – TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
- KKK – TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KO – TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KO-ZP – TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- I – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- I-ZP – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- IE – TEREN ELEKTROENERGETYKI

OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBSZAR O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- A – OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- Ew – OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- STREFA OGRANICZEŃ OD TERENU KOLEJOWEGO
- OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 10%
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 1%
- KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY "ODRA ZACHODNIA"
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGU PIESZEGO
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
- LOKALIZACJA ORIENTACYJNA MOSTU PIESZO-ROWEROWEGO
- PRZEBIEG ORIENTACYJNY SZPALERU
- SIEDLISKA PRZYRODNICZE
- LOKALIZACJA ORIENTACYJNA PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 7 – NUMER ADRESOWY
- 4/5 – NUMER DZIAŁKI





Załącznik nr 1 arkusz 2 do uchwały nr XXV/664/26
Rady Miasta Szczecin
z dnia 13 października 2026 r.

Załącznik nr 1 – arkusz 2
do uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzrnnego
„Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona 2"
w Szczecinie

N

0 80
metry
Skala 1:1 000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
EPSG 2178 PL - 2000 STREFA 5

Licencja nr MODGIK.BOI.353.2363.2026_3262_P

L E G E N D A

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- CIĄGŁOŚĆ LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TERENY ELEMENTARNE W ORIGINALE POZOMIE
- 1U – OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 1.18MW-U – OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOLE I NAZWY PRZEZNACZENIA TERENU

- MW-U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U – TEREN USŁUG
- MS – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- U-ZP – TEREN USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- UE-ZP – TEREN USŁUG EDUKACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- U-P – TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- L – TEREN LASU
- WS – TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDG – TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDZ – TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL – TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD – TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR – TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KR-ZP – TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- KP – TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KP-ZP – TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- KPP – TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
- KKK – TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KO – TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KO-ZP – TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- I – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- I-ZP – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- IE – TEREN ELEKTROENERGETYKI

OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBSZAR O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- STREFA OGRANICZEŃ OD TERENU KOLEJOWEGO
- OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 10%
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 1%
- KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY "ODRA ZACHODNIA"
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGU PIESZEGO
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
- LOKALIZACJA ORIENTACYJNA MOSTU PIESZO-ROWEROWEGO
- PRZEBIEG ORIENTACYJNY SZPALERU
- SIEDLISKA PRZYRODNICZE
- LOKALIZACJA ORIENTACYJNA PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 7 – NUMER ADRESOWY
- 45 – NUMER DZIAŁKI



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/664/26

Rady Miasta Szczecin

z dnia 13 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

a) budowa nowej drogi publicznej w terenach 1KDG, 4KDL, 3KDD, 7KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 16KDD, 18KDD, 19KDD,

b) budowa nowej drogi publicznej i nowego mostu drogowego w terenach 2KDL, 6KDL,

c) przebudowa drogi publicznej w terenach 2KDG, 3KDL,

d) budowa i przebudowa drogi publicznej w terenie 1KDD,

e) budowa poszerzenia drogi publicznej w terenie 17KDD,

f) budowa nowej kładki pieszo – rowerowej w terenie 1KP,

g) budowa ciągu pieszo – rowerowego w terenach 4KP, 5KP, 1KP-ZP, 2KP-ZP, 3KP-ZP, 4KP-ZP,

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury inżynieryjnej:

a) budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej w terenach 1KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 6KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 18KDD i 19KDD,

b) budowa kanalizacji sanitarnej w terenie 5KDL,

c) budowa kanalizacji deszczowej w terenach 1KDD, 11KDD,

d) budowa kanalizacji tłocznej ścieków sanitarnych w terenach 1KDL, 2KDL, 6KDL, 10KDD.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/664/26

Rady Miasta Szczecin

z dnia 13 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona 2" w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 sierpnia 2026 r. do 16 września 2026 r.

§ 2. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 30 września 2026 r. wniesiono 7 pism z uwagami.

§ 3. Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w całości lub w części:

1) **Treść uwagi:** wniesiono o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy z 200 m na 80 m oraz ograniczenia maksymalnej powierzchni zabudowy budynku na nie większą niż 500 m². Dla pozostałej zabudowy doprowadzenie do zgodności zapisów projektu mpzp do zgodności z planem ogólnym miasta Szczecin, w szczególności w zakresie wysokości i powierzchni zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: część uwagi dotycząca zmiany maksymalnej wysokości zabudowy z 200 m na 80 m jest bezprzedmiotowa, dotyczy etapu projektu planu w fazie zbierania opinii i uzgodnień, a nie etapu projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. Nie uwzględniono ograniczenia maksymalnej powierzchni zabudowy budynku na nie większą niż 500 m², był to przedmiot opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zapisy mpzp są zgodne z zapisami planu ogólnego miasta Szczecin.

2) **Treść uwagi:** wniesiono o zmianę przeznaczenia działki nr 12/3 z obrębu 1052 na teren drogi wewnętrznej lub teren drogi dojazdowej, ewentualnie przyjęcie innego rozwiązania planistycznego, które jednoznacznie zabezpieczy istniejącą funkcję drogi dojazdowej oraz możliwość wykonywania ustanowionych na nieruchomości służebności drogowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: utrzymano zapisy z planu obowiązującego. Przeznaczenie terenu na usługi nie ogranicza lokalizacji dróg/dojazdów w tym terenie.

3) **Treść uwagi:** wniesiono o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie elementarnym 1U-P od strony ul. Nadodrzańskiej i zmianę parametrów ul. Nadodrzańskiej (teren elementarny 4KR) w celu uzupełnienia miejsc postojowych, które zostaną przejęte pod przebudowę ul. Zapadłej (teren elementarny 3KDL).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: przesunięto nieprzekraczalną linię zabudowy do granicy z terenem elementarnym drogowym 4KR tak, aby zwiększyć możliwości zabudowy i zagospodarowania działki inwestycyjnej. Nie uwzględniono zmiany paramentów ul. Nadodrzańskiej (zawężenia terenu elementarnego 4KR), miejsca postojowe można realizować w drodze 4KR.

4) **Treść uwagi:** wniesiono o zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu elementarnego 2MW-U od strony terenu elementarnego 1KDL, zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu elementarnego 2MW-U od strony wydzielenia wewnętrznego 1.5ZP w terenie elementarnym 1KDL, wyłączenie terenu elementarnego 2MW-U z obowiązku realizacji zabudowy na minimum 70% obowiązującej linii zabudowy, zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej dla terenu elementarnego 2MW-U z 20% na 15%.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: utrzymano obowiązujące linie zabudowy dla terenu elementarnego 2MW-U od strony terenu elementarnego 1KDL i wydzielenia wewnętrznego 1.5ZP w terenie elementarnym 1KDL, tak jak w planie obowiązującym i zgodnie z opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Nie wyłączono terenu 2MW-U z obowiązku realizacji zabudowy na minimum 70% obowiązującej linii zabudowy - wprowadzony zapis realizuje postulat zgłoszony przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Nie zmniejszono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej dla terenu elementarnego 2MW-U z 20% na 15%, gdyż jest to niezgodne z zapisami planu ogólnego miasta Szczecin. W planie ogólnym minimalny udział powierzchni biologiczni czynnej ustalono na 30%, z uwagi na ustalony obszar zabudowy śródmiejskiej, parametr można zmniejszyć do maksymalnie 20%.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXV/664/26
Rady Miasta Szczecin
z dnia 13 października 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Kępa Parnicka – Wyspa Zielona 2” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.