

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze - Ostrów Grabowski” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) **Rada Miasta Szczecin uchwala co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/1338/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze - Ostrów Grabowski” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze - Ostrów Grabowski” w Szczecinie na obszarze osiedla Międzyodrze -Wyspa Pucka, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 166,49 ha zlokalizowany na Wyspie Ostrów Grabowski.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1: 2 000, zwanym dalej rysunkiem planu.

4. Przedmiotem planu są tereny usług, produkcji, składów i magazynów, teren gospodarowania odpadami, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, zlokalizowane w granicach portu morskiego w Szczecinie.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze - Ostrów Grabowski” w Szczecinie w skali 1: 2 000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

**Rozdział 1**  
**Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) U-P - teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) IO-IK - teren gospodarowania odpadami, kanalizacji;
- 3) KOP - teren parkingu;
- 4) KDZ - tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej;
- 5) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) WM - teren wód powierzchniowych morskich.

3. Ustala się symbol wydzielienia wewnętrznego w planie: 1.1.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 inżynierskie, 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 inżynierskie.

7. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu. Ustalenie nie dotyczy przebiegu linii brzegu.

8. Teren objęty planem położony w całości w granicach portu morskiego. Przebieg granic portu morskiego regulują przepisy o obszarach morskich.

9. W części obszaru planu występują grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi, wyłączone z ustaleń planu; ustalenia planu dotyczą wyłącznie zabudowy i zagospodarowania na części lądowej, a na obszarach morskich wód wewnętrznych inwestycje realizuje się zgodnie z przepisami o obszarach morskich, o gospodarowaniu wodami.

### § 3. 1. 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.: roślinność zieloną, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2)  **dach płaski**  - dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3)  **inżynierskie urządzenie 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 i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 4)  **niepożądane gatunki roślin**  - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 5)  **nieprzekraczalna linia zabudowy**  - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6)  **powierzchnia zabudowy**  - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym:

- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie itp.,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej kondygnacji nadziemnej, nie podpartych na słupach oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
  - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 7) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 8) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) na obszarze objętym planem zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizacji obiektów produkcji artykułów spożywczych;
- 2) dopuszcza się, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, infrastrukturę, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:
  - a) obsługa komunikacyjna,
  - b) dostawy ciepła i chłodu,
  - c) uzdatnianie terenu poprzez odkład urobku z pogłębiania akwenów, innych mas ziemnych lub innych dopuszczonych materiałów,
  - d) inne portowe przeznaczenie nie ujęte w planie,
  - e) imprezy okolicznościowe (m.in. ekspozycje, targi itp.), na czas trwania imprezy;
- 3) ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

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

- 1) występują chronione siedliska przyrodnicze pn. „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) 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) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,

- b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 4) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

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

- 1) na całym obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry; w obszarze strefy ochronie podlegają widoki z przestrzeni publicznych i nabrzeży lewobrzeża Szczecina, wysp Międzyodrza i szlaków wodnych na sylwetę zabudowy portu i akwatorium portowe;
- 2) warunki wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

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

- 1) obszar planu jest objęty granicami portu morskiego, na którym obowiązują przepisy z zakresu ustalenia granic portu morskiego, w tym w zakresie bezpieczeństwa ruchu statków, korzystania z usług portowych mających znaczenie dla bezpieczeństwa morskiego, ochrony środowiska i utrzymania porządku na obszarze morskich portów i przystani;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych oraz dostęp do nich według potrzeb portu morskiego, bez ograniczenia ich parametrów;
- 3) wszystkie objekty 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;
- 4) w celu zapewnienia bezpiecznego i niezakłóconego użytkowania akwenu, bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania nabrzeży, pirsów i innych budowli hydrotechnicznych oraz w celu zapewnienia bezpieczeństwa wszystkich budowli zlokalizowanych na terenie lub w sąsiedztwie budowli hydrotechnicznych należy:
- a) zapewnić dostęp do konstrukcji budowli hydrotechnicznych od strony lądu i wody,
- b) w nowym zagospodarowaniu i zabudowie terenu przyległego do akwenu uwzględnić istniejącą oraz planowaną infrastrukturę hydrotechniczną i jej eksploatację, w tym wymagania techniczne wynikające z konieczności utrzymania parametrów toru wodnego i akwatorium;
- 5) na obszarze lądowym, w celu zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi:
- a) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących budowli, urządzeń nawigacyjnych, urządzeń wodnych, oznakowania nawigacyjnego i oświetlenia brzegowego, wraz z dostępem do nich oraz infrastruktury liniowej obsługującej te objekty według potrzeb, bez ograniczenia ich parametrów;
- b) dopuszcza się budowę i przebudowę umocnień brzegu, z dopuszczeniem ich korekty – związane z realizacją przedsięwzięć wymienionych w lit. a,
- c) obowiązuje zapewnienie dostępu do obiektów i urządzeń nawigacyjnych;
- 6) dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegu dla potrzeb realizacji budowli hydrotechnicznych oraz budowy i przebudowy torów wodnych;
- 7) 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;

- 8) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują następujące wymagania z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przed powodzią:
- a) w 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,
  - b) 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%,
  - c) 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,
  - d) 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,
  - e) nakazuje się wyniesienie poziomu nawierzchni dojazdów i dojeżdżaczy powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
  - f) obowiązuje zabezpieczenie podwyższonego terenu przed rozmyciem,
  - g) zakazuje się lokalizacji bezodpływowych zbiorników ścieków,
  - h) nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu winny zapewniać naturalny przepływ wód powodziowych;
- 9) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, wykorzystywanych pod inwestycje budowlane, planuje się uzdatnianie terenu np. poprzez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych, usuwanych bądź przemieszczanych, w związku z realizacją inwestycji oraz innych dopuszczonych materiałów;
- 10) w terenach elementarnych dróg publicznych obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 11) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;
- 13) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy z dokładnością do 1,0 m;
- 14) na obszarze planu wysokość zabudowy, obudowy urządzeń technologicznych i budowli realizuje się według potrzeb technologicznych, wysokość nie może powodować przysłonięcia widoczności obiektów i urządzeń toru wodnego na Przekopie Mieleńskim zlokalizowanych w obszarze objętym planem i poza granicami obszaru objętego planem (w tym radar na Elewatorze Ewa 60 m n.p.t., stawa światła sektorowego w północnej części Ostrowa Grabowskiego);
- 15) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

16) dla parkingów naziemnych dla samochodów osobowych z wyłączeniem terenów elementarnych dróg publicznych obowiązuje zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;

17) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się - z zastrzeżeniem lit. c i d - 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 określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1 mp/40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
2	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	0,2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
3	Biura, urzędy	3 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
4	Zakłady produkcyjne, sortownia odpadów	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/10 zatrudnionych**
5	Obiekty wystawowe, itp.	1 mp / 5 osób przebywających jednocześnie	1 mp / 100 osób przebywających jednocześnie	1 mp / 300 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
6	Obiekty i place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	2,5 mp/100 zatrudnionych**
7	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
8	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
9	Salony konferencyjne	1 mp/10 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
10	Usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,2 mp/100 m <sup>2</sup> 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) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;

c) 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;

d) 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 1 miejsca postojowego,
- zagospodarowania tymczasowego wskazanego w § 4 ust. 1 pkt 2,

- jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

18) wskazuje się strefę 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.

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

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi zbiorcze oznaczone w planie 1KDZ, 2KDZ;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDZ oraz 2KDZ, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów drogowych, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 5) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 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) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych, w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz dojazdach i dojściach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) do wód powierzchniowych i kanałów portowych;
- 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), 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 do wód powierzchniowych i kanałów portowych,
  - 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 lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
  - 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
  - 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w obszarze planu:
    - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
    - b) dopuszcza się urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, hydrotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe, z zastrzeżeniem lit. d,
    - c) dopuszcza się wykorzystanie biogazu i biomasy do wytworzenia energii wspomagającej główny proces technologiczny,
    - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
  - 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
  - 12) dopuszcza się realizację kablowych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN łączących EC Szczecin oraz istniejące i nowe stacje elektroenergetyczne WN/SN w obszarze i poza obszarem planu;
  - 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
  - 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

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

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

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

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 5. Teren elementarny 1U-P (powierzchnia 134,56 ha)**

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

- 1) teren usług, produkcji (w tym produkcji, magazynowania i dystrybucji energii), składów i magazynów, nabrzeża wielofunkcyjne;
- 2) dopuszcza się stację elektroenergetyczną WN/SN wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, z funkcjami towarzyszącymi.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 30 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 5) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę infrastruktury komunikacji kolejowej i szynowej według potrzeb technologicznych;
- 6) teren w części objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 18;
- 7) dopuszcza się zmiany przebiegu linii brzegu, budowę basenów, wykonanie urządzeń wodnych, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeży lub umocnień brzegowych; typ nabrzeża lub brzeg według potrzeb technologicznych;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 9) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 4 ust. 4 pkt 7-9.

###### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ (ul. Logistyczna), 2KDZ, spoza obszaru planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

##### **§ 6. Teren elementarny 1WM (powierzchnia ok. 6,93 ha)**

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

- 1) teren przeznaczony w całości lub części na powiększenie akwenu wód powierzchniowych morskich (Kanał Dębicki), nabrzeża wielofunkcyjne;
- 2) na części terenu niewykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych ustala się przeznaczenie: teren usług, składów i magazynów, produkcji (w tym produkcji, magazynowania i dystrybucji energii), nabrzeża wielofunkcyjne.

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

Grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi według potrzeb technologicznych, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2, dla którego obowiązuje minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

1) dla przeznaczenia wskazanego w ust. 1 pkt 2 ustala się:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 30 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zlokalizowane na linii nabrzeża,
- d) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii,
- e) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę infrastruktury komunikacji kolejowej i szynowej według potrzeb technologicznych,
- f) dopuszcza się zmiany przebiegu linii brzegu, budowę basenów, wykonanie urządzeń wodnych, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeży lub umocnień brzegowych; typ nabrzeża lub brzeg według potrzeb technologicznych,
- g) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;

2) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 4 ust. 4 pkt 7-9.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) dla przeznaczenia wskazanego w ust. 1 pkt 2 ustala się:

- a) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDZ (ul. Logistyczna) poprzez teren 1U-P, spoza obszaru planu;
- b) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

## **§ 7. Teren elementarny 1KOP (powierzchnia ok. 3,62 ha)**

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

Teren parkingu, pętla autobusowa.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę, budowle i urządzenia niezbędne dla funkcji podstawowych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w granicach działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) wskaźnik intensywności obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń w granicach działki budowlanej, zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ (ul. Logistyczna) lub 2KDZ;

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

## **§ 8. Teren elementarny 1KDZ (ul. Logistyczna, powierzchnia ok. 2,12 ha)**

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

Tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej.

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

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój ulicy: minimum jedna jezdnia cztery pasy ruchu, obustronne chodniki, min. jednostronna ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 44 m;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 4) dopuszcza się budowę bocznic kolejowych;
- 5) teren w części objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 18;
- 6) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 8) w terenie występuje magistrala ciepła i rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych.

## **§ 9. Teren elementarny 2KDZ (powierzchnia ok. 2,22 ha)**

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

Tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej.

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

Obowiązuje jednostronny pas zieleni niskiej o szerokości minimum 3 m.

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

Dopuszcza się lokalizację lądowej części budowli stanowiącej przeprawę przez rzekę Duńcycę pomiędzy Ostrowem Grabowskim i Ostrowem Mieleńskim.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, min. jednostronna ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 30 m;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

## **§ 10. Teren elementarny 1IO - IK (powierzchnia ok. 17,03 ha)**

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

- 1) teren gospodarowania odpadami, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działce nr 4/8 z obrębu 1084 wyklucza się spalarnie odpadów;
- 3) teren kanalizacji, w tym oczyszczalnia ścieków;
- 4) nabrzeże wielofunkcyjne;
- 5) dopuszcza się:

- a) produkcję, składowanie, magazynowanie,
  - b) usługi towarzyszące, w tym usługi biurowe i administracyjne itp.,
  - c) produkcję, magazynowanie i dystrybucję energii,
  - d) portowe urządzenia odbiorcze,
  - e) stację elektroenergetyczną WN/SN wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, z funkcjami towarzyszącymi;
- 6) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 30 m;
- 4) maksymalna wysokości obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń według potrzeb technologicznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń w granicach działki budowlanej, zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 7) dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegu, budowę, przebudowę nabrzeży i umocnień brzegowych, budowę kanałów i basenów według potrzeb technologicznych;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 9) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1KR obowiązuje:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 5 m,
  - b) minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 10) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 4 ust. 4 pkt 7-9.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ (ul. Logistyczna), 2KDZ, wydzielenia wewnętrznego 1.1KR, spoza obszaru planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje magistrala ciepła i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§ 11.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem tracą moc w części:

- 1) Uchwała Nr XLII/1055/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Międzyodrze Port" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 2 z dnia 13.01.2010 r. poz. 34);

2) Uchwała Nr XXIX/730/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 18.05.2017 r. poz. 2327).

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

**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PUBLICZNE WYŁOŻENIE