

UCHWAŁA Nr .../2023
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) **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 wydzielenia 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 wydzielenia 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 pochylonych 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) **pole odkładu urobku z prac pogłębiarskich (pole odkładu refulatu)** - wydzielony akwen lub obszar lądowy, przeznaczony do odkładania urobku z prac pogłębiarskich; pole może być wyposażone w urządzenia i obiekty techniczne służące: odkładaniu, odwadnianiu, oczyszczaniu lub komprimowaniu urobku i zabezpieczaniu pola; wyposażenie pola urobku z prac pogłębiarskich stanowi zagospodarowanie tymczasowe, likwidowane po zamknięciu pola i po jego rekultywacji w zakresie niezbędnym do zagospodarowania zgodnie z docelowym przeznaczeniem określonym w planie miejscowym;
- 7) **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 parteru, 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;
- 8) **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;
- 9) **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 m²,
 - 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) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację punktów zasilania energią elektryczną oraz stacji paliw dla jednostek pływających i innych pojazdów z uwzględnieniem obiektów infrastruktury portowej, istniejącej i planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przepisów z zakresu bezpieczeństwa, z wyłączeniem:
 - a) brzegu Ostrowa Grabowskiego od strony Przekopu Mieleńskiego i Kanału Grabowskiego,
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) 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 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;
- 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 obiekty 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 zbiorników bezodpływowych,
- 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:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/100 m ² pow. sprzedaży
2	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej*
3	Biura, urzędy	3 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1,5 mp/100 m ² pow. użytkowej*
4	Zakłady produkcyjne, sortownie 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 ² 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	Sale konferencyjne	1 mp/10 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
10	Usługi różne	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 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 nie powodowania 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 dojściach i dojazdach 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

- szczegółności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozszczepianie, 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:
 - 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) na terenie elementarnym 1U-P 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 inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ (ul. Logistyczna), 2KDZ lub spoza obszaru planu drogą wodną;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej 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) przeznaczenie: 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 inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDZ (ul. Logistyczna) poprzez teren 1U-P lub spoza obszaru planu drogą wodną;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) dopuszcza się przejście sieciami i budowlami inżynierskimi pod dnem akwenu.

§ 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 inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ (ul. Logistyczna) lub 2KDZ;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej 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, minimum 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 magistrała 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, minimum 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 IIO - IK (powierzchnia ok. 17,03 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren gospodarowania odpadami;
- 2) teren kanalizacji, w tym oczyszczalnia ścieków;

- 3) nabrzeże wielofunkcyjne;
- 4) dopuszcza się:
 - a) produkcję, składowanie, magazynowanie,
 - b) usługi towarzyszące, w tym usługi biurowe i administracyjne itp.,
 - c) produkcję, magazynowanie i dystrybucję energii,
 - d) stację elektroenergetyczną WN/SN wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, z funkcjami towarzyszącymi;
- 5) przeznaczenie wydzielienia 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 najwyższego 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 wydzielienia wewnętrznego 1.1KR obowiązuje:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5 m,
 - b) ustala się 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 inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ (ul. Logistyczna), 2KDZ, wydzielienia wewnętrznego 1.1KR lub spoza obszaru planu drogą wodną;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje magistrała 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 uchwalonym niniejszą uchwałą 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. Zach. Nr 2 z dnia 13.01.2010 roku poz. 34);
- 2) Uchwała Nr XXIX/730/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 grudnia 2017 r. „Tor Wodny” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 18.05.2017 rok poz. 2327).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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