

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Międzyodrze – Wielka Kępa” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr V/78/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Wielka Kępa” w Szczecinie, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Wielka Kępa” w Szczecinie na obszarze osiedla Międzyodrze – Wyspa Pucka oraz częściowo na obszarze osiedla Dąbie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 316,99 ha ograniczony:

- 1) od północy i wschodu – Jeziorem Dąbie;
- 2) od południa – Dąbskim Nurtem, Regalicą, Parnicą;
- 3) od zachodu – pasem terenu położonego wzdłuż Przekopu Mieleńskiego.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 5000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) D.D.3001.ZN - pow. 89,65 ha;
- 2) D.D.3002.WS - pow. 23,34 ha;
- 3) S.M.3001.ZN - pow. 17,18 ha;
- 4) S.M.3002.USw - pow. 10,33 ha;
- 5) S.M.3003.ZN - pow. 32,47 ha;
- 6) S.M.3004.ZN - pow. 6,78 ha;
- 7) S.M.3005.ZN - pow. 102,76 ha;
- 8) S.M.3006.ZN - pow. 8,68 ha;
- 9) S.M.3007.WS - pow. 25,71 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zieleni naturalnej z przyległymi wodami śródlądowym płynącymi i stojącymi, tereny sportu, rekreacji i wypoczynku wykorzystujących dostęp do akwenów żeglownych, system infrastruktury technicznej. Zielen naturalna wysp Międzyodrza stanowi obszar prawnie chroniony. Ustalenia planu nie obejmują obszaru morskich wód wewnętrznych.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Wielka Kępa” w Szczecinie w skali 1:5000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

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

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

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

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) D.D – litery oznaczające położenie terenu w dzielnicy Prawobrzeże i w osiedlu Dąbie;
- 2) S.M – litery oznaczające położenie terenu w dzielnicy Śródmieście i w osiedlu Międzyodrze – Wyspa Pucka;
- 3) 3 – kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 – cyfra określająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbol przeznaczenia terenu oznaczający:
 - a) USw - tereny sportu i rekreacji wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej;
 - b) ZN - tereny zieleni naturalnej;
 - c) WS – tereny wód powierzchniowych płynących;
 - d) WM - tereny morskich wód wewnętrznych.
- 6) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu oraz w tekście planu jako:
 - a) PP – teren, na którym dopuszcza się budowę punktu postojowego,
 - b) PW – teren, na którym dopuszcza się budowę punktu widokowego.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynieryjne.

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

6. Na rysunku planu ustaleniem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne)
- 2) oznaczenia terenów elementarnych i oznaczenia terenów wydzieleni wewnętrznych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie;

5) planowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Radlińskie Łąki, Czaplí Ostrów”.

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

- 1) obszar morskich wód wewnętrznych;
- 2) granice obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszary o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat);
- 5) granice portu morskiego.

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

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 2) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną wegetację roślinności w strefie brzegowej oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 3) **całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, urządzenia reklamowe, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu wyrażoną w metrach nad poziom morza;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico ściany frontowej 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:
 - a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych,
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp., Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru;
- 7) **punkt postojowy dla małych jednostek pływających** (symbol PP) – konstrukcja przystosowana do postoju, wypoczynku, rekreacji lub schronienia przed złą pogodą załogantów małych jednostek pływających np. żaglówek, motorówek, kajaków, usytuowana, zbudowana i użytkowana w sposób pozwalający ograniczyć antropopresję na otaczające tereny przyrodnicze. Punkt postojowy musi uwzględniać: planowane powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych, walory przyrodnicze strefy

przybrzeżnej m.in.: zmienność geometrii linii brzegu i poziomu wód powierzchniowych oraz zachowanie warunków do wegetacji roślinności brzegowej i przemieszczania się zwierząt; Punkt postojowy dla małych jednostek pływających składa się z następujących elementów w różnych kombinacjach: pomost główny, kładki i platformy rekreacyjnej lokalizowane w pasie brzegowym na wodzie i lub lądzie – osadzone w zależności od potrzeb na palach lub/i na konstrukcji pływającej. Elementy nawodne lub naziemne składają się na całość punktu postojowego, w zależności od potrzeb programu funkcjonalnego. Konstrukcja i cechy użytkowe punktu postojowego dla małych jednostek pływających muszą zapewniać bezpieczeństwo żeglugowe i powodziowe oraz ochronę przyrody;

- 8) **punkt widokowy** (symbol PW) - konstrukcja przystosowana do obserwacji krajobrazu i przyrody, zlokalizowana na plaży lub jako część punktu postojowego dla małych jednostek pływających usytuowana, zbudowana i użytkowana w sposób pozwalający ograniczyć antropopresję na otaczające tereny przyrodnicze. Punkt widokowy musi uwzględniać: planowane powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych, walory przyrodnicze strefy przybrzeżnej m.in.: zmienność geometrii linii brzegu i poziomu wód powierzchniowych oraz zachowanie warunków do wegetacji roślinności brzegowej i przemieszczania się zwierząt; Punkt widokowy składa się z ambony lub/i z pozostałych elementów punktu postojowego w zależności od potrzeb. Konstrukcja i cechy użytkowe punktu widokowego muszą zapewniać bezpieczeństwo żeglugowe i powodziowe oraz ochronę przyrody. Punkt widokowy nie może zostać zrealizowany na morskich budowlach hydrotechnicznych (w tym na opaskach i umocnieniach brzegowych);
- 9) **sezonowe usługi** - forma zagospodarowania tymczasowego, dopuszczalna jedynie w okresie sezonowego świadczenia usług stosownie do zapotrzebowania związanego ze specyfiką kulturową, tradycją lub rekreacją, np. imprezy plenerowe okolicznościowe, inscenizacje, ogródki gastronomiczne, itp.;
- 10) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza tworzącymi krajowy system obszarów chronionych;
- 11) **zabudowa sezonowa** – zabudowa użytkowana wyłącznie w okresie funkcjonowania plaży publicznej;
- 12) **zieleń naturalna** – zieleń charakterystyczna dla danego siedliska, rozwijająca się w sposób swobodny, z dopuszczeniem przyrodniczo uzasadnionych działań sanitarnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) sposób użytkowania i zagospodarowanie terenów przyległych do akwenu nie mogą naruszać warunków użytkowania wód płynących i stojących lub obniżać bezpieczeństwo żeglugi;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób zagospodarowania i użytkowania z możliwością prowadzenia: budowy, przebudowy, remontów chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) w obszarze planu zakazuje się:
 - a) przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
 - b) składowania urobku z prac pogłębiarskich i niwelacji terenu, za wyjątkiem terenu sportu i rekreacji z plażą publiczną wyznaczonego w planie,
 - c) przedsięwzięć zmieniających warunki gruntowo-wodne obszaru lub jego części;
- 4) realizacja ustaleń planu i prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze planu dopuszcza się po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, bezpieczeństwa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) Cały teren objęty obszarem specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB 320003; zakazuje się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami negatywnie oddziaływać na przedmiot, cele ochrony i integralność obszaru Natura 2000;

- 2) obowiązuje ochrona siedlisk przyrodniczych, dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 3) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 4) część terenu objęta planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czapli Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia ochronne i utrzymujące dobry stan środowiska i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz niszczenia, uszkodzenia lub działania, które prowadzi do trwałego przekształcenia obszaru,
 - b) zakaz oddziaływania na układ wodny obszaru lub otoczenia prowadzący do zmiany stosunków gruntowo –wodnych;
- 5) realizację przedsięwzięć polegających m.in. na budowie, przebudowie lub remoncie punktów postojowych dla małych jednostek pływających, punktów widokowych, pomostów wskazanych w planie , poprzedza się inwentaryzacją przyrodniczą pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych oraz dostosowaniem ich programu do udokumentowanych wartości przyrodniczych;
- 6) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować;
- 7) w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu występują obszary wyłączone z wykonywania rybołówstwa komercyjnego na czas określony (obszary obwodów ochronnych).

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

- 1) obszar planu jest objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie;
- 2) strefa E ochrony ekspozycji krajobrazu, oznaczona na rysunku planu, obejmuje dolinę rzeki Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych. W strefie E ochronie podlega utrzymanie widoków występujących z przestrzeni publicznych i terenów komunikacyjnych lewobrzeża na krajobraz Międzyodrza (kształtowanie wglądów, otwarć widokowych) oraz z wysp Międzyodrza na krajobraz kulturowy miasta (panoramy);
- 3) warunki wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie realizowane są poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych m.in. kompozycja, formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 4) w obszarze planu dopuszcza się:
 - a) budowę punktów postojowych dla postoju małych jednostek pływających o lokalizacjach określonych w planie,
 - b) budowę punktów widokowych o lokalizacjach określonych w planie;
- 5) przedsięwzięcia podejmowane na morskich wodach wewnętrznych realizowane są na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) na obszarze lądowym, w celu zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi, dopuszcza się:
 - a) budowę nowych, przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących budowli, urządzeń nawigacyjnych, oznakowania nawigacyjnego i oświetlenia brzegowego oraz infrastruktury liniowej obsługującej te obiekty wg potrzeb, bez ograniczenia ich parametrów; obowiązują ograniczenia wynikające z zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin – Dąbie, zgodnie z pkt 13;
 - b) budowę i przebudowę umocnień brzegu, z dopuszczeniem ich korekty - związane z realizacją przedsięwzięć wymienionych w lit. a.;
- 7) w celu zapewnienia bezpiecznego i niezakłóconego użytkowania akwenu, bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania nabrzeży, pomostów, 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 łądu i wody,

- b) w nowym zagospodarowaniu i zabudowie terenu przyległego do akwenu uwzględnić istniejącą i planowaną infrastrukturę hydrotechniczną i jej eksploatację, w tym wymagania techniczne wynikające z parametrów utrzymania akwenu morskich wód wewnętrznych i wód śródlądowych;
- 8) wszystkie obiekty w obszarze objętym planem, nie stanowiące oznakowania nawigacyjnego, widoczne z morskich wód wewnętrznych, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających;
- 9) na obszarze korytarza widoczności nabieżnika lub innego oznakowania nawigacyjnego obowiązuje likwidacja zieleni ograniczającej funkcjonowanie urządzeń nawigacyjnych;
- 10) dopuszcza się zmiany linii brzegu i związane z nią roboty ziemne, w tym bagrowanie tworzenie nowych akwenów (zmiany użytków gruntowych) i wykonanie obiektów – budowli hydrotechnicznych według potrzeb wynikających z utrzymania akwenu, obowiązują ograniczenia wynikające z zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin – Dąbie, zgodnie z pkt 13;
- 11) wzdłuż terenów oznaczonych symbolem: ZN obowiązuje brzeg naturalny, w uzasadnionych przypadkach, w niezbędnym zakresie dopuszcza się brzeg uregulowany naturalnie;
- 12) część obszaru planu jest położona w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują ograniczenia całkowitej wysokości obiektów budowlanych;
- 13) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych; dopuszcza się reklamy wbudowane, wspornikowe i napisy z liter mocowanych do elewacji, zawierające grafikę informacyjno - reklamową prowadzonej działalności w obiekcie, na obszarze objętym planem;
- 14) w miejscach dostępu do m.in. punktów postojowych, punktów widokowych wymagane jest oznakowanie i informacja o szczególnych warunkach przyrodniczych obszaru, o statusie ochronnym, celach jego ochrony i zagrożonych karą działań naruszających obowiązujące normy zachowań i przepisy prawa;
- 15) wymagane jest oznakowanie i informacja o dopuszczonych warunkach użytkowania m.in. z punktów postojowych, punktów widokowych, plaży;
- 16) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 17) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp od strony wody.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę:

- a) z lokalnego ujęcia wody zasilanego z dwóch studni wierconych zlokalizowanych na terenie S.M.3002.USw lub sieci wodociągowej zasilanej spoza obszaru planu;
- b) dopuszcza się zasilanie w wodę na potrzeby przeciwpożarowe z wód powierzchniowych;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do projektowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicą planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników ścieków sanitarnych poza granicami obszaru zagrożonego powodzią;
- 5) odprowadzenie wód deszczowych bezpośrednio w grunt;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną spoza obszaru planu;
- 7) dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru i ogniw fotowoltaicznych (za wyjątkiem instalacji związanych z oświetleniem terenu oraz eksploatacją budowli i urządzeń nawigacyjnych);
- 8) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej;
- 9) obowiązuje likwidacja wyłączonych z eksploatacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 10) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne, zmniejszające wodochłonność, szczególnie na terenach przeznaczonych na cele: usługowe.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.D.3001.ZN (Sadlińskie Łąki) – powierzchnia 89,65 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna z przyległymi wodami śródlądowymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) cały teren stanowi rewiry lęgowe bielika i miejsce realizacji działań ochronnych oraz siedlisko ptaków chronionych, dla których ochrony powołany został obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB 320003; nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie siedlisk chronionych gatunków ptaków oraz eliminację zagrożeń i realizację działań ochronnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych;
 - a) „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150 - 1),
 - b) „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0 - 3);
- 4) teren objęty planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czaplí Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) obowiązuje brzeg naturalny;
- 6) obowiązuje utrzymanie cieków i kanałów otwartych.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, za wyjątkiem:
 - a) budowy punktu widokowego oraz punktu postojowego dla małych jednostek pływających w granicach wydzieleń wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolem PW oraz PP,
 - b) budowy i eksploatacji budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnienie brzegów związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;

- 2) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do utrzymania i eksploatacji akwenu wg potrzeb technologicznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;
- 3) zakaz melioracji terenu;
- 4) dopuszcza się korekty linii brzegu;
- 5) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie;
- 6) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 7) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

§ 8. Tereny elementarne D.D.3002.WS (Odra – odcinek wschodni - Regalica) – powierzchnia 23,34 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren wód powierzchniowych płynących, śródlądowa droga wodna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) obowiązuje brzeg naturalny.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, za wyjątkiem budowy i eksploatacji budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnienie brzegów związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;
- 2) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do utrzymania i eksploatacji akwenu wg potrzeb technologicznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;
- 3) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

§ 9. Teren elementarny S.M.3001.ZN (Wyspa Wielka Kępa) – powierzchnia 17,18 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna z przyległymi wodami śródlądowymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych:

- a) „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150 - 1),
 - b) „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0 – 3), oznaczonych na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) teren objęty planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czapl i Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu,
 - 4) obowiązuje brzeg naturalny;
 - 5) obowiązuje utrzymanie cieków i kanałów otwartych.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, za wyjątkiem budowy i eksploatacji budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnienie brzegów związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 2) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do utrzymania i eksploatacji akwenu wg potrzeb technologicznych;
- 3) zakaz melioracji terenu;
- 4) dopuszcza się korekty linii brzegu;
- 5) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie;
- 6) część terenu w granicach portu morskiego;
- 7) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 8) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

§ 10. Teren elementarny S.M.3002.USw (Wyspa Wielka Kępa, Plaża Mieleńska) – powierzchnia 10,33 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: plaża publiczna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi i usługami towarzyszącymi, z przyległymi wodami śródlądowymi;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące: szkoleniowe, gastronomiczne, handlu, przechowywania i wypożyczania sprzętu sportowo-turystycznego, itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 90%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew i krzewów w celu realizacji ustaleń planu;
- 4) dopuszcza się korekty i zmiany linii brzegu, obowiązuje brzeg naturalny, w części niezbędnej do wykonania plaży i cumowania małych jednostek pływających - brzeg uregulowany naturalnie, zastosowanie pomostów;
- 5) obowiązuje utrzymanie cieków i kanałów otwartych;

- 6) rzędna terenu, w tym rzędna planowanej zabudowy pawilonowej sezonowej uwzględniająca poziom zagrożenia wynikający z map zagrożenia powodziowego;
- 7) dopuszcza się podniesienie rzędnej terenu plaży np. poprzez złożenie urobku z prac pogłębiarskich oraz niwelację terenu w celu lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10 % powierzchni terenu elementarnego;
- 3) obowiązuje zabudowa sezonowa o formie jednorodnej stylistycznie w ramach całego zespołu: pawilony 1-kondygnacyjne, dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 25°;
- 4) dopuszcza się maksymalnie 10 pawilonów usługowych gastronomiczno-handlowych o powierzchni użytkowej do 40 m² każdy, przestrzeń ogródków gastronomicznych bez ograniczeń;
- 5) powierzchnia zabudowy pawilonowej stanowiącej zaplecze terenu sportowo-rekreacyjnego i plaży według potrzeb, obowiązuje lokalizacja toalet, dopuszcza się wydzielenie przebieralni i natrysków plażowych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,01 – 0,1;
- 7) dopuszcza się budowę wieży widokowej o wysokości do 25 m;
- 8) realizacja i wyposażenie plaży i terenu sportowo-rekreacyjnego według potrzeb funkcjonalnych np. pomosty, platformy, urządzenia sportowo-rekreacyjne (m.in. boiska do gier sportowych, place zabaw, siłownie, zadaszenia, miejsca do piknikowania, grillowania, wydzielone miejsca na ognisko, itp.);
- 9) na całej długości plaży dopuszcza się realizację punktu postojowego dla małych jednostek pływających, długość pomostów według potrzeb funkcjonalnych;
- 10) na części lądowej i wodnej dopuszcza się realizację platform, dojsć, tarasów i pomostów stałych i pływających;
- 11) dopuszcza się budowę ścieżek pieszych, pieszo – rowerowych;
- 12) zakaz stosowania zieleni komponowanej, ozdobnej – dopuszcza się nasadzenia zielenią rodzimych gatunków lokalizowane w sposób swobodny, zgodny z istniejącym krajobrazem;
- 13) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnienie brzegów związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 14) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 15) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie;
- 16) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 17) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia wody zasilanego z dwóch studni wierconych zlokalizowanych na terenie S.M.3002.USw lub sieci wodociągowej zasilanej spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni wierconej, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do projektowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicą planu;

- 4) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników ścieków sanitarnych poza granicami obszaru zagrożonego powodzią;
- 5) odprowadzenie wód deszczowych bezpośrednio w grunt;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną spoza obszaru planu;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 8) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

§ 11. Teren elementarny S.M.3003.ZN (Wyspa Wielka Kępa) – powierzchnia 32,47 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna z przyległymi wodami śródlądowymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych:
 - a) „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150 - 1),
 - b) „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0 – 3, oznaczonych na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) teren objęty planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czaplí Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) obowiązuje brzeg naturalny;
- 5) obowiązuje utrzymanie kanałów i cieków otwartych.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, za wyjątkiem budowy i eksploatacji budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnień brzegów związanych z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;
- 2) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do utrzymania i eksploatacji akwenu wg potrzeb technologicznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;
- 3) zakaz melioracji terenu;
- 4) dopuszcza się korekty linii brzegu;
- 5) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie;
- 6) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 7) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

§ 12. Teren elementarny S.M.3004.ZN (Wyspa Regalicki Chelm) – powierzchnia 6,78 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna z przyległymi wodami śródlądowymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego. „Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150 - 1), oznaczonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) teren objęty planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czaplí Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) obowiązuje brzeg naturalny;
- 5) obowiązuje utrzymanie kanałów i cieków otwartych.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, za wyjątkiem budowy i eksploatacji budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnień brzegów związanych z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;
- 2) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do utrzymania i eksploatacji akwenu wg potrzeb technologicznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;
- 3) zakaz melioracji terenu;
- 4) dopuszcza się korekty linii brzegu;
- 5) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie;
- 6) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 7) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp drogą wodną.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

§ 13. Teren elementarny S.M.3005.ZN (Wyspa Mieleńska Łąka i Ptasi Ostrów) – powierzchnia 102,76 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna z przyległymi wodami śródlądowymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych:
 - a) „Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150 - 1),
 - b) „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0 – 3, oznaczonych na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) teren objęty planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czaplí Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu,;
- 4) obowiązuje brzeg naturalny;
- 5) obowiązuje utrzymanie kanałów i cieków otwartych.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, za wyjątkiem budowy i eksploatacji budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnień brzegów związanych z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;
- 2) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do utrzymania i eksploatacji akwenu wg potrzeb technologicznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;
- 3) zakaz melioracji terenu;
- 4) dopuszcza się korekty linii brzegu;
- 5) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie;
- 6) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 7) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu;
- 8) część terenu w granicach portu morskiego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dostęp drogą wodną.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

§ 14. Teren elementarny S.M.3006.ZN (Wyspa Węgorzy Ostrów) – powierzchnia 8,68 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna z przyległymi wodami śródlądowymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego „Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne” (kod siedliska 3150 - 1), oznaczonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 3) teren objęty planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czaplki Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) obowiązuje brzeg naturalny;
- 5) obowiązuje utrzymanie kanałów i cieków otwartych.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, za wyjątkiem budowy i eksploatacji budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnień brzegów związanych z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;
- 2) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do utrzymania i eksploatacji akwenu wg potrzeb technologicznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;
- 3) zakaz melioracji terenu;
- 4) dopuszcza się korekty linii brzegu;
- 5) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie;
- 6) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;

7) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) dostęp drogą wodną.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

§ 15. Tereny elementarne S.M.3007.WS (Odra – odcinek wschodni – Regalica) – powierzchnia 25,71 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) teren wód powierzchniowych płynących, śródlądowa droga wodna.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;

2) obowiązuje brzeg naturalny.

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

1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, za wyjątkiem budowy i eksploatacji budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnień brzegów związanych z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;

2) parametry urządzeń wodnych niezbędnych do utrzymania i eksploatacji akwenu wg potrzeb technologicznych, z uwzględnieniem § 6 ust. 3 pkt 13;

3) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) dostęp drogą wodną.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) dopuszcza się realizację kablowych sieci zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych.

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla całego obszaru planu.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

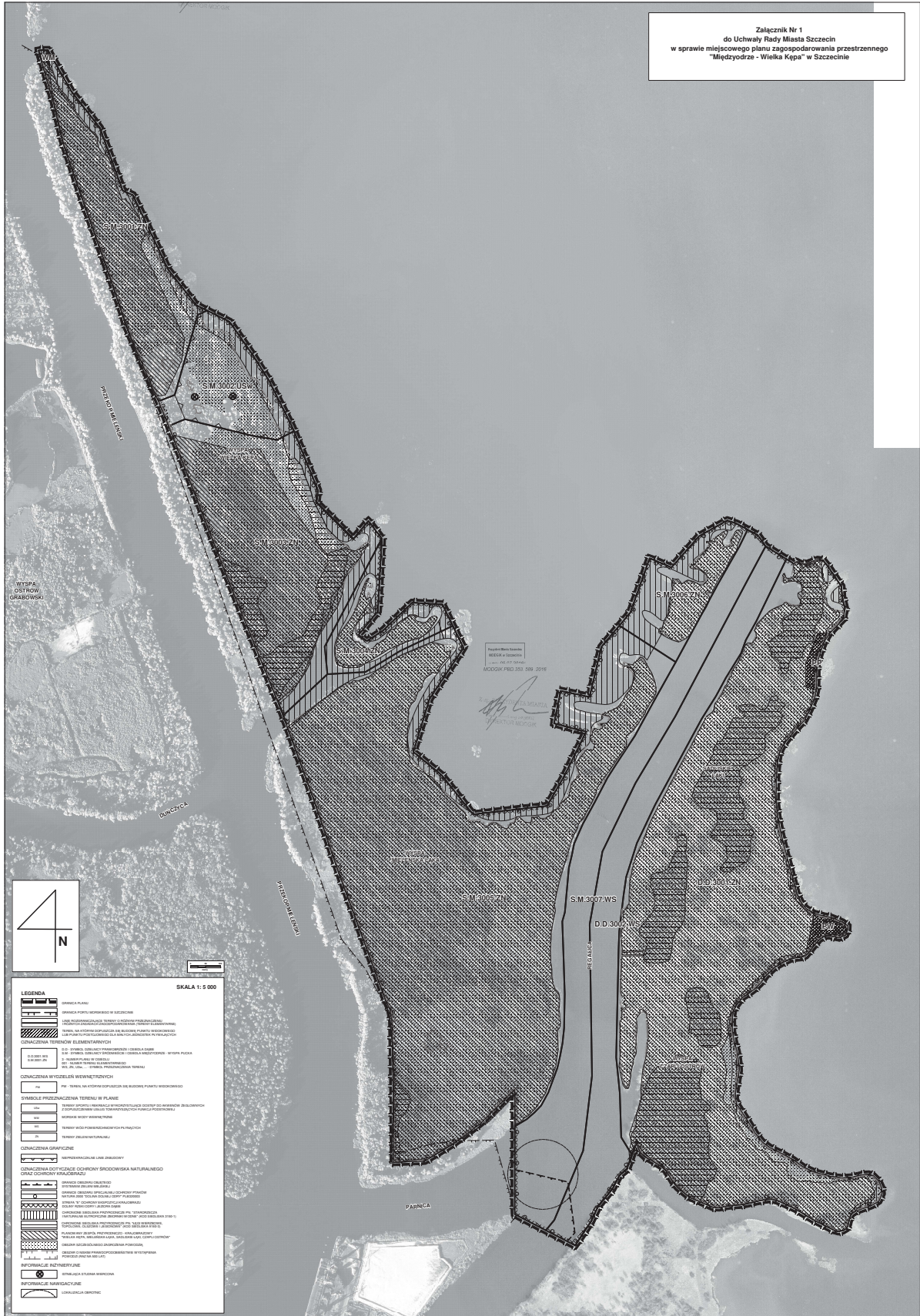
§ 19. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc:

1. Uchwała Nr XLIII/540/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście w części dotyczącej zmiany M.01;

2. Uchwała Nr XXIX/730/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny”.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2018 r.

Załącznik Nr 1
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin
 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 "Międzyodrze - Wielka Kępa" w Szczecinie



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2018 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Miedzyodrze - Wielka Kępa" w Szczecinie.

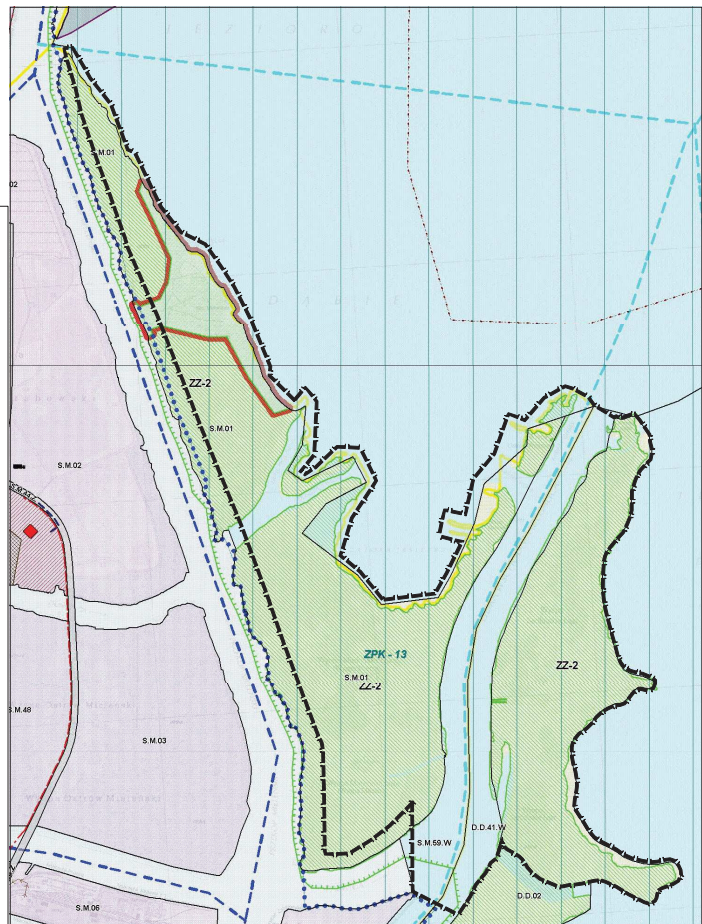
Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Szczecina (Uchwała nr XVII/470/12 z dnia 26.03.2012 r.)
z oznaczeniem granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania
przestrzennego "Miedzyodrze - Wielka Kępa" w Szczecinie

skala 1 : 10 000

LEGENDA:

INFORMACJA OGÓLNA:

	Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
	Linia graniczna planu zagospodarowania przestrzennego
	Linia graniczna planu miejscowego
	Linia graniczna planu ogólnego
	Linia graniczna planu szczegółowego
	Linia graniczna planu lokalnego
	Linia graniczna planu wojewódzkiego
	Linia graniczna planu krajowego
	Linia graniczna planu europejskiego
	Linia graniczna planu międzynarodowego
	Linia graniczna planu globalnego
	Linia graniczna planu uniwersalnego
	Linia graniczna planu ogólnego
	Linia graniczna planu szczegółowego
	Linia graniczna planu lokalnego
	Linia graniczna planu wojewódzkiego
	Linia graniczna planu krajowego
	Linia graniczna planu europejskiego
	Linia graniczna planu międzynarodowego
	Linia graniczna planu globalnego
	Linia graniczna planu uniwersalnego
	Linia graniczna planu ogólnego
	Linia graniczna planu szczegółowego
	Linia graniczna planu lokalnego
	Linia graniczna planu wojewódzkiego
	Linia graniczna planu krajowego
	Linia graniczna planu europejskiego
	Linia graniczna planu międzynarodowego
	Linia graniczna planu globalnego
	Linia graniczna planu uniwersalnego



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego „Międzyodrze - Wielka Kępa” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 994, poz. 1000) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Wielka Kępa” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy. Sieci uzbrojenia podziemnego prowadzone są w obszarze planu, w liniach rozgraniczających projektowanych ciągów pieszo – rowerowych i podłączone będą do lokalnych źródeł zasilania i odbioru, zlokalizowanych poza obszarem planu. Projektowane sieci uzbrojenia podziemnego zabezpieczają potrzeby realizacji planu.

Dopuszczona w planie infrastruktura techniczna obsługiwać będzie kompleks rekreacyjno-sportowy „Plaža Mieleńska”. Infrastruktura uzupełniająca, nowa lub zamienna wraz z niezbędnymi urządzeniami sieciowymi, prowadzona będzie jako podziemna w liniach rozgraniczających teren S.M.3002.USw. Punkty zasilania i odbioru mediów i energii, zlokalizowane są (zostaną wskazane) poza obszarem planu.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, poz. 785, poz. 898, poz. 1089, poz. 1529, poz. 1566, poz. 1888, poz. 1999, poz. 2056, poz. 2290, zm. z 2018 r. poz. 9, poz. 88), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387, poz. 1566, zm. z 2018 r. poz. 9, poz. 138, poz. 317).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, zm. z 2018 r. poz. 62) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 328, poz. 1566, poz. 2180), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387, poz. 1566, zm. z 2018 r. poz. 9, poz. 138, poz. 317).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Wielka Kępa” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze-Wielka Kępa” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27.04.2018 roku do 22.05.2018 roku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag 08.06.2018 roku.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Wielka Kępa” został opracowany na podstawie Uchwały Nr V/78/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Wielka Kępa”. Plan obejmuje obszar o powierzchni 316,99 ha.

1. Informacje ogólne.

Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- „Tor Wodny”, uchwalony Uchwałą Nr XXIX/730/2017 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2017 roku;
- Uchwała Nr XLIII/540/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 roku w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Śródmieście w części dotyczącej zmiany M.01.

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Wielka Kępa” jest określenie ochronnych regulacji planistycznych dla cennych terenów przyrodniczych oraz zasad zrównoważonego współegzystowania ekosystemu przyrodniczego i ekstensywnego użytkowania rekreacyjno-wypoczynkowego w granicach dawnej Plaży Mieleńskiej. Teren plaży wskazany do reaktywacji funkcji rekreacyjnej stanowi integralny element infrastruktury wypoczynkowej obszaru jeziora Dąbie. W otoczeniu planu znajduje się akwatorium portowe wraz z torem wodnym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Przedmiotem planu są tereny zieleni naturalnej z przyległymi wodami śródlądowymi płynącymi i stojącymi, tereny sportu, rekreacji i wypoczynku wykorzystujących dostęp do akwenów żeglownych, system infrastruktury technicznej. Zieleń naturalna wysp Międzyodrza stanowi obszar prawnie chroniony.

Generalnie na terenach zieleni naturalnej plan wyklucza zabudowę z dopuszczeniem lekkiej infrastruktury rekreacyjno-turystycznej w formie punktów postojowych lub punktów widokowych. Dla terenu Plaży Mieleńskiej ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego 90 %,
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy 10 % powierzchni terenu elementarnego,
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy od 0,01 do 0,06,
- 5) zabudowa jednokondygnacyjna, pawilonowa,
- 6) dachy płaskie.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty planem położony jest w granicach osiedla administracyjnego Międzyodrze – Wyspa Pucka (dzielnica Śródmieście) oraz częściowo na obszarze osiedla Dąbie (dzielnica Prawobrzeże). Obejmuje wyspy: Wielka Kępa, Regalicki Chełm, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Żurawka, Ptasi Ostrów, Węgorzy Ostrów, Warnia Kępa. Obecnie w jego granicach znajduje się zieleń naturalna, w szczególności łąkowa oraz dawna Plaża Mieleńska z pozostałościami dawnego zagospodarowania i zabudowy domkami letniskowymi, które kwalifikują się do rozbiórki. Teren stanowi obszar siedliskowy rozmaitych roślin oraz wielu gatunków ptactwa wodnego. Ze względu na naturalny charakter roślinności oraz duże znaczenie dla ptactwa wodno-błotnego znalazł się

w granicach ostoi „ptasiej” PLB320003 NATURY 2000.

Teren stanowi integralną część mozaiki krajobrazu wysp Międzyodrza i jest objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie. Strefa E ochrony ekspozycji krajobrazu, oznaczona na rysunku planu, obejmuje dolinę rzeki Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych. W strefie E ochronie podlega utrzymanie widoków występujących z przestrzeni publicznych i terenów komunikacyjnych lewobrzeża na krajobraz Międzyodrza (kształtowanie wglądów, otwarć widokowych) oraz z wysp Międzyodrza na krajobraz kulturowy miasta (panoramy). Warunki wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i Jeziora Dąbie realizowane są poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych m.in. kompozycja, formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu.

W ustaleniach planu wprowadzono regulacje i zapisy, z których ważniejsze dotyczą: rozgraniczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaleń ekologicznych pozwalających na utrzymanie wartości przyrodniczych na obszarze objętym opracowaniem, zasad kształtowania zabudowy z określeniem linii, form i powierzchni zabudowy oraz zasad obsługi systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Cały teren planu objęty jest obszarem specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB 320003. W granicach obszaru planu zinwentaryzowano chronione siedliska przyrodnicze: łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe kod siedliska 91E0, starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne kod siedliska 3150 oraz siedliska i stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt, w tym ptaków stanowiących przedmiot ochrony obszaru Natura 2000. Zakazuje się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami negatywnie oddziaływać na przedmiot, cele ochrony i integralność obszaru Natura 2000. Obowiązuje ochrona siedlisk przyrodniczych, dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody.

Teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej. Część terenu objęta planowanym Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Wielka Kępa, Mieleńska Łąka, Sadlińskie Łąki, Czaplí Ostrów”, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia ochronne i utrzymujące dobry stan środowiska i krajobrazu kulturowego.

W granicach obszaru planu znajdują się wody ujściowego odcinka Regalicy oraz Duńczyce Wschodniej i Zachodniej. Przez Regalicę biegnie tor żeglugi śródlądowej klasy VB i ma swoją kontynuację na Jeziorze Dąbie. Z kolei Przekop Mieleński stanowi morski tor wodny i znajduje się w granicach akwatorium portowego. Sąsiadujące z obszarem planu wody Przekopu Mieleńskiego i Parnicy stanowią morskie wody wewnętrzne.

Z uwagi na utrzymanie wykorzystania wód w celach gospodarczych oraz rekreacyjnych jak i na ochronę stwierdzonych wartości przyrodniczych, plan reguluje typy brzegu i docelowe skutki środowiskowe w przypadku ich przekształcenia. W planie zdefiniowano brzeg naturalny i brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych), obydwa typy przy różnych technologiach budowy zapewniają swobodną wegetację roślinności w strefie brzegowej oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem.

W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne oraz grunty rolne (w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze planu ustanowiono strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry, oznaczoną na rysunku planu, obejmuje ona całą dolinę rzeki Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych. W strefie E ochronie podlega utrzymanie widoków występujących z przestrzeni publicznych i terenów komunikacyjnych lewobrzeża na krajobraz naturalny i portowy Międzyodrza (kształtowanie wglądów, otwarć widokowych) oraz z wysp Międzyodrza na krajobraz kulturowy miasta (panoramy).

Dobra kultury współczesnej nie występują w obszarze planu.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Zagrożenie powodzią (niska rzędna terenu) i oblodzenie jeziora Dąbie wyklucza możliwość sytuowania zabudowy usługowej na stały pobyt ludzi i nocleg (hotele, domki letniskowe, itp.). Obszar wyspy trudno dostępny. Bardzo utrudnione warunki sprawnej i skutecznej ewakuacji: czas reagowania w przypadku cofki to 1 - 3 godzin, brak monitorowania liczby osób przebywających na wyspie, oblodzenie jeziora i płytkie wody wykluczają ewakuację od strony plaży. W obecnych warunkach prawnych ochrony ludności i zarządzania ryzykiem powodziowym nie ma możliwości kontynuowania sposobu użytkowania Plaży Mieleńskiej w formule z lat 70-tych i odbudowy zabudowy letniskowej.

Plan wskazuje dla terenu sportu i rekreacji z plażą publiczną rzędną terenu zmienną ustalaną na podstawie map zagrożenia powodzią i map ryzyka powodziowego z uwzględnieniem planowanej zabudowy pawilonowej sezonowej.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu przede wszystkim chronią wartości przyrodnicze, tylko na terenie dawnej Plaży Mieleńskiej dopuszcza się reaktywowanie jej działalności. Stwarza to możliwość rozwoju usług związanych ze sportem i rekreacją. Plan określa warunki korzystania z tego terenu.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Obszar planu jest zlokalizowany poza dostępem do sieci transportowej Szczecina, teren dedykowany rekreacji, teren plaży, dostępny będzie tylko drogą wodną z wykorzystaniem pasażerskich jednostek pływających lub indywidualnych jednostek sportowych.

2. ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

W obszarze planu powstanie sieć ścieżek zapewniających komunikację z plaży do nabrzeża obsługiwanego przez jednostki pływające.

3. planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej:

Obszar jest w większości wyłączony z zabudowy, dopuszcza się tylko zabudowę sezonową i zagospodarowanie terenu związane bezpośrednio z funkcjonowaniem Plaży Mieleńskiej.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności w granicach planu jest zróżnicowana - grunty należą do Gminy Miasto Szczecin, Skarbu Państwa oraz trwałych zarządców.

Przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględnia interes publiczny artykułowany m.in. poprzez ochronę przyrody, ochronę krajobrazu kulturowego i ochronę przeciwpowodziową.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Obszar planu nie obejmuje terenów w użytkowaniu Sił Zbrojnych. Plan nie wskazuje obszarów pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa oraz usytuowania budowli ochronnych na potrzeby ochrony ludności.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Plan spełnia potrzeby właścicieli nieruchomości, zgodnie z ich wnioskami. Plan wypracował kompromis pomiędzy interesem gospodarczym a interesem publicznym polegającym na ochronie przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochronie przeciwpowodziowej. W zapisach planu znalazła się informacja dotycząca występowania siedlisk oraz ustalenia obowiązków i działań minimalizujących skutki oddziaływania na środowisko.

Realizacja planu stanowi realizację projektu Mare Dambiensis, który zakłada przywrócenie możliwości użytkowania akwenu rzeki i jeziora Dąbie. Reaktywacja Plaży Mieleńskiej jest oczekiwaną społecznie inwestycją i integralnym elementem tego Projektu.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem odbywać się będzie wyłącznie drogą wodną. Obsługę Plaży Mieleńskiej i pozostałej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej powinny zapewnić zorganizowany transport wodny np. tramwaj wodny oraz indywidualne małe jednostki pływające.

Zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia wody zasilanego z dwóch studni wierconych zlokalizowanych na terenie S.M.3002.USw lub poprzez sieci wodociągowe spoza obszaru planu. Odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną do projektowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicą planu. Dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników ścieków sanitarnych. Odprowadzenie wód deszczowych bezpośrednio w grunt. Zaopatrzenie w energię elektryczną spoza obszaru planu.

Dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, wykorzystujących:

- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru i ogniw fotowoltaicznych (za wyjątkiem instalacji związanych z oświetleniem terenu oraz eksploatacją budowli i urządzeń nawigacyjnych).
- Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, mikroinstalacji, małych instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zgodnie z procedurą formalno – prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu (w terminie od 19 lipca 2016 roku do 10 sierpnia 2016 roku)
- 2) dyskusję nad koncepcją planu komisji ds. Budownictwa i Mieszkalnictwa Rady Miasta Szczecin,
- 3) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
- 4) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 5) możliwość składania uwag do planu.

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest wyspecjalizowana jednostka - Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym opracowującym projekt planu. BPPM posiada warunki organizacyjno techniczne do organizowania spotkań, prezentacji itp. W siedzibie biura organizowane są dyskusje nad koncepcją planu, dyskusje publiczne i wykładany jest do publicznego wglądu projekt planu.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą radni miasta, Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar planu obejmuje tereny wyspy, nie jest zasilany z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej. Obszar planu zasilany będzie z lokalnych ujęć wody lub sieci wodociągowej spoza granic planu. Dopuszcza się zasilanie w wodę na potrzeby przeciwpożarowe z wód powierzchniowych.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Plan wypracował kompromis pomiędzy interesem gospodarczym, a interesem publicznym polegającym na ochronie środowiska, w tym przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochronie przeciwpowodziowej. Przeznaczenie i sposób użytkowania poszczególnych terenów będzie zasadniczo kontynuacją aktualnego zagospodarowania, za wyjątkiem Plaży Mieleńskiej, na której z powodów bezpieczeństwa odstępuje się od zabudowy letniskowej i hotelowej przeznaczonej na nocleg ustalając publicznie dostępną plażę z infrastrukturą rekreacyjno-wypoczynkową oraz zabudową pawilonową sezonową.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.

Przeznaczenie i sposób użytkowania poszczególnych terenów będzie zasadniczo kontynuacją aktualnego zagospodarowania, za wyjątkiem Plaży Mieleńskiej, na której z powodów bezpieczeństwa odstępuje się od zabudowy letniskowej i hotelowej przeznaczonej na nocleg ustalając publicznie dostępną plażę z infrastrukturą rekreacyjno-wypoczynkową oraz zabudową pawilonową sezonową.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06 września 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) i kontynuują politykę przestrzenną przyjętą w dokumentach strategicznych gminy.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W analizowanym projekcie planu można oczekiwać wydatków obciążających budżet w kwocie około 14,0 mln zł. Głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i przygotowanie terenu szacowane na minimalną kwotę ok. 8 mln zł (55,1%). Pozostałe zagospodarowanie użytkowe szacuje się w wysokości ok. 4 mln zł. Obsługę kredytów można szacować na kwotę około 2,3 mln zł. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędów oszacowań.

Po stronie dochodowej nie przewiduje się powstaną wpływów do budżetu, które byłyby bezpośrednim skutkiem uchwalenia analizowanego projektu planu.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Wielka Kępa” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:5 000,
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,

które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania,
4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.