

Projekt

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 4” w Szczecinie**

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

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/1355/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 4” 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 „Skolwin Port 4” w Szczecinie na obszarze osiedla Skolwin, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 75,14 ha.

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

4. Przedmiotem planu są tereny produkcji, składów, magazynów, usług, usług sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni naturalnej, morskie wody wewnętrzne.

5. Integralną część uchwały stanowi:

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

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

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

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

- 1) U - teren usług;
- 2) US - teren usług sportu i rekreacji;
- 3) U-ZN - teren usług, zieleni naturalnej;
- 4) PS - teren produkcji, składów i magazynów;
- 5) ZN - teren zieleni naturalnej;
- 6) W - teren wód, rów wodny;
- 7) WM - teren wód powierzchniowych morskich;

- 8) IK - teren kanalizacji;
- 9) IKO - teren oczyszczalni ścieków;
- 10) tereny komunikacji drogowej publicznej:
  - a) KDL - droga lokalna,
  - b) KDD - droga dojazdowa;
- 11) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Ustala się symbol wydzielenia wewnętrznego w planie 1.1.ZN.

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. Część terenu objętego planem, w zakresie oznaczonym na rysunku planu, położona w granicach portu morskiego. Przebieg granic portu morskiego, aktualny na dzień sporządzenia planu, oznaczono na rysunku planu. Przebieg granic portu morskiego regulują przepisy o obszarach morskich.

9. W obszarze planu występują grunty (użytki gruntowe) 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 i 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.: vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2)  **brzeg naturalny**  - obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3)  **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) **obszar ruchu uspokozonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 7) **obszar 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;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) obszar objęty planem przeznacza się na funkcje produkcyjne, składowe, magazyny, portowe, usługi, usługi sportu i rekreacji wykorzystujących dostęp do akwenów żeglownych, tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni naturalnej, morskie wody wewnętrzne.
- 2) na obszarze objętym planem zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizacji obiektów produkcji artykułów spożywczych;

- 3) dopuszcza się, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, infrastrukturę, użytkowanie, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:
  - a) obsługa komunikacyjna, parkingi,
  - b) składy,
  - c) produkcja, magazynowanie i dystrybucja energii,
  - d) imprezy okolicznościowe (m.in. ekspozycje, targi itp.), na czas trwania imprezy,
  - e) uzdatnianie terenu poprzez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych oraz dopuszczonych materiałów;
- 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) część obszaru planu położona w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Ujście Odry i Zalew Szczeciński PLH320018, oznaczonego na rysunku planu; w przypadku podjęcia działań mogących wpłynąć negatywnie na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 oraz jego integralność obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 4) ustala się:
  - a) stosowanie gatunków rodzimych, typowych dla miejsca,
  - b) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - c) eliminację istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 5) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 6) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

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

- 1) na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry; w obszarze strefy ochronie podlegają widoki na akwatorium portowe z przestrzeni publicznych, wyp Mędzyodrza i szlaków wodnych;
- 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 w części objęty jest 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 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;

4) w otoczeniu 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:

- a) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących budowli, urządzeń nawigacyjnych, urządzeń wodnych, oznakowania nawigacyjnego i oświetlenia, wraz z dostępem do nich oraz infrastruktury liniowej obsługującej te obiekty według potrzeb, bez ograniczenia ich parametrów;
- b) dopuszcza się budowę i przebudowę nabrzeża lub 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, w tym nabrzeży oraz budowy i przebudowy toru wodnego;

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 obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym 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, obowiązuje 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 zwierciadła wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
- c) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych obowiązuje zastosowanie rozwiązań i technologii stanowiących odpowiednie zabezpieczenie przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej zwierciadła wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,
- d) w przypadku przebudowy lub odbudowy zabudowy istniejącej nakazuje się zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, np. poprzez zastosowanie izolacji przeciwwodnej, materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na działanie wody,
- e) nakazuje się wyniesienie poziomu nawierzchni dojazdów i dojeżdżaczy powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,

- f) obowiązuje zabezpieczenie podwyższonego terenu przed rozmyciem,
- g) zakazuje się lokalizacji bezodpływowych zbiorników ścieków, z wyłączeniem zbiorników o konstrukcji uwzględniającej położenie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w tym ze szczelnym włazem wyprowadzonym powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
- 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 pogłębienia akwenów lub innych mas ziemnych, usuwanych bądź przemieszczanych, w związku z realizacją inwestycji oraz innych dopuszczonych materiałów;
- 10) obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg;
- 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 4;
- 13) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy z dokładnością do 1 m;
- 14) na obszarze planu maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych i budowli według potrzeb technologicznych, wysokość nie może powodować przysłonięcia widoczności obiektów i urządzeń nawigacyjnych toru wodnego;
- 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) na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych:
- przy miejscach postojowych należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - przy realizacji zadaszeń miejsc postojowych z wykorzystaniem modułów fotowoltaicznych nie obowiązuje wymóg wprowadzenia drzew w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - dopuszcza się realizację nawierzchni parkingu jako wodoprzepuszczalnej;
- 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:

1	2	3	4	5
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	Hotele, pensjonaty	2 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
2	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1 mp/40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
3	Biura	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
4	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**

5	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
6	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt	0	0
7	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
8	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
9	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
10	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
11	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
12	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
13	Przystanie jachtowe	1 mp/2 miejsca do cumowania	0	0
14	Salie konferencyjne	1 mp/10 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
15	Usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

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

c) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem 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 2 miejsc postojowych,
- zagospodarowania tymczasowego wskazanego w § 4 ust. 1 pkt 3,
- 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, zgodnie z przepisami w zakresie transportu kolejowego;

19) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN 220kV, o szerokości 50 m (po 25 m po obu stronach osi sieci);

20) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji ustalenie traci moc, w przypadku skablowania linii obowiązują ograniczenia odpowiednio dla sieci kablowych najwyższego napięcia;

21) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę lokalną oznaczoną w planie 1KDL;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD 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.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
  - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego oraz linie zabudowy nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów o przeznaczeniu: infrastruktura techniczna oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego, ustalenie nie dotyczy planowanej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN,
  - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy przebudowy napowietrznej sieci elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN 220kV; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 15,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz 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 kanalizacji sanitarnej lub wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych;
- 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 infrastruktury technicznej i komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych); obowiązek ten nie dotyczy odprowadzenia wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) bezpośrednio lub pośrednio do wód powierzchniowych,
  - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej oraz kanałów i rowów wodnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
  - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 7) obowiązuje zachowanie kanałów i rowów wodnych jako otwartych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i konserwację oraz zmianę przebiegu kanałów i rowów w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 10) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 11) 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 terenach 1PS, 1U-ZN i IKO dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 13) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont napowietrznej sieci elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN 220kV; dopuszcza się przebudowę sieci na wielotorową, wielonapięciową, skablowanie i zmianę trasy w granicach pasa ochrony funkcyjnej;
- 14) w obszarze planu dopuszcza się realizację kablowej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN łączącej GPZ Skolwin z GPZ Łozienica, w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym przeznaczeniem terenów;
- 15) 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;
- 16) 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;

17) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

#### **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 1US (powierzchnia 2,27 ha)**

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

- 1) usługi sportu i rekreacji wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, zespół obsługi załogantów jednostek pływających;
- 2) dopuszcza się usługi związane z obsługą, eksploatacją i wyposażeniem jednostek pływających, itp.;
- 3) nabrzeże sportowo – turystyczne ogólnodostępne.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje brzeg naturalny na minimum 60% jego długości, w tym w obszarze chronionych siedlisk;
- 3) obowiązuje zieleń wysoka.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 8 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) zabudowa wolno stojąca;
- 6) obowiązuje realizacja zespołu sanitarnego z dostępem publicznym;
- 7) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 8) dopuszcza się lokalizację budowli i wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych sieci i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża turystyczno - sportowego;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 10) teren położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;
- 11) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10%.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna NWN 220kV z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

#### **§ 6. Teren elementarny 2US (powierzchnia 0,17 ha)**

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

Usługi sportu i rekreacji.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) teren w części objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 18;
- 3) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL lub spoza obszaru planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 7. Teren elementarny 1U (powierzchnia 0,95 ha)**

##### **Teren elementarny 2U (powierzchnia 2,09 ha)**

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

Teren usług.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50% z udziałem zieleni wysokiej na minimum 30% powierzchni terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1U: 22%,
  - b) dla terenu 2U: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 6) część terenów: 1U i 2U, położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1U z terenów: 1KDD, 2KDD, 2KR lub spoza obszaru planu,
  - b) terenu 2U z terenów: 1KDL, 1KDD, 3KR lub spoza obszaru planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenie 1U występuje kolektor deszczowy.

#### **§ 8. Teren elementarny 1U-ZN (powierzchnia 21,26 ha)**

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

- 1) teren usług, zieleni naturalnej;
- 2) dopuszcza się składy, magazyny;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZN: teren zieleni naturalnej.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) dla wydzielenia wewnętrznego 1.1ZN:
  - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia: 90%;
  - b) obowiązuje brzeg naturalny.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 6) część terenu położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów 1KDD, 2KDD lub 3KR;
- 2) dopuszcza się powiązanie komunikacyjne z terenem 1PS przez teren 1W, z zastrzeżeniem § 10 ust. 4 pkt 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna NWN 220kV z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się budowę stacji elektroenergetycznych NWN/WN/SN lub WN/SN oraz kablowych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN, wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN.

#### **§ 9. Teren elementarny 1PS (powierzchnia 40,08 ha)**

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

- 1) teren produkcji, składów, magazynów;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZN: teren zieleni naturalnej z brzegiem naturalnym;
- 3) nabrzeże wielofunkcyjne.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
  - a) 10%, z zastrzeżeniem pkt 2,
  - b) z udziałem zieleni wysokiej;

2) dla wydzielenia wewnętrznego 1.1.ZN:

- a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia: 80%;
- b) obowiązuje brzeg naturalny;

3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;

4) teren częściowo w granicach portu morskiego.

### **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) maksymalna wysokość zabudowy dla urządzeń technologicznych, budowli zgodnie z potrzebami technologicznymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, zgodnie z potrzebami technologicznymi;

6) dopuszcza się budowę, rozbudowę, likwidację bocznic kolejowych;

7) wzdłuż rzeki Odry Zachodniej, z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego 1.1.ZN, dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę i przebudowę nabrzeża lub basenu według potrzeb technologicznych;

8) dopuszcza się nabrzeża oraz lokalizację wyposażenia i obiektów budowlanych i urządzeń wodnych niezbędnych dla wskazanych funkcji z uwzględnieniem toru wodnego;

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

10) część terenu położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%.

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

1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KR lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się powiązanie komunikacyjne z terenem 1U-ZN przez teren 1W, z zastrzeżeniem § 10 ust 4 pkt 4;

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

4) w terenie występują kolektory sanitarne;

5) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna NWN 220kV z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;

6) dopuszcza się budowę stacji elektroenergetycznych NWN/WN/SN lub WN/SN oraz kablowych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN, wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN;

7) obowiązuje utrzymanie ciągłości przesyłu wód opadowych i roztopowych z osiedla Skolwin do wód płynących; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę rowów (kanałów otwartych), zmianę ich przebiegu, skanalizowanie oraz budowę nowych rowów, kanałów lub kolektorów.

### **§ 10. Teren elementarny 1W (powierzchnia 0,29 ha)**

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

Tereny wód, rów wodny.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%.

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

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL lub 3KR, dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez tereny 1U-ZN lub 1PS;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna NWN 220kV z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przekrycie lub skanalizowanie rowu wodnego wzdłuż terenów 1PS i 1U-ZN na maksimum 20% jego długości.

#### **§ 11. Teren elementarny 1IK (powierzchnia 0,01 ha)**

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

Teren kanalizacji.

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

Obowiązuje zieleń na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach ziemi.

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

Zakaz zabudowy obiektami budowlanymi za wyjątkiem realizacji obiektów, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) obsługa komunikacyjna spoza obszaru planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 12. Teren elementarny 1IKO (powierzchnia 1,48 ha)**

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

- 1) teren oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się: produkcję, składy, magazyny.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 90%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń w granicach działki budowlanej, zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, zgodnie z potrzebami technologicznymi.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KR;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 13. Teren elementarny 1KDL (powierzchnia 0,29 ha)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi lokalnej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Teren w części objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 18;

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimum 19,1 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przekrycie lub skanalizowanie rowu wodnego.

**§ 14. Teren elementarny 1KDD (powierzchnia 0,25 ha)**

**Teren elementarny 2KDD (powierzchnia 0,24 ha)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi dojazdowej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część terenu 1KDD położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;
- 2) teren 2KDD położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1KDD – minimum 16,5 m,
  - b) 2KDD - minimum 10 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 15. Teren elementarny 1KR (powierzchnia 0,22 ha)**

**Teren elementarny 2KR (powierzchnia 0,03 ha)**

**Teren elementarny 3KR (powierzchnia 0,06 ha)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

Część terenu 2KR położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%.

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

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1KR – minimum 15,0 m,
  - b) 2KR – minimum 5,3 m,
  - c) 3KR – minimum 10,0 m;
- 3) tereny obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie 2KR występuje kolektor deszczowy.

## **§ 16. Teren elementarny 1WM (powierzchnia 5,44 ha)**

Teren wód powierzchniowych morskich (morskie wody wewnętrzne) – przeznaczenie, sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określa się na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

**§ 18.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc w części:

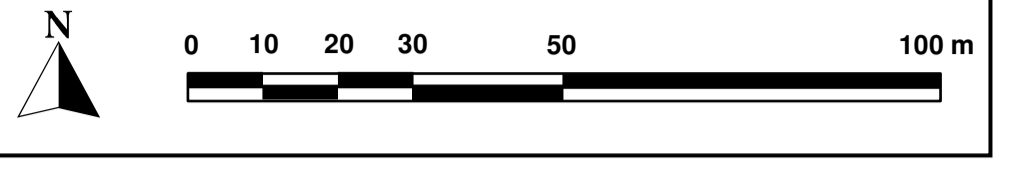
- 1) Uchwała Nr XXXI/901/13 Rady Miasta Szczecin z 17 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 2” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2751 z dnia 22.07.2013 r.);
- 2) Uchwała Nr XXIX/730/17 Rady Miasta Szczecin z 25 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2327 z dnia 18.05.2017 r.);
- 3) Uchwała Nr XXVIII/818/21 Rady Miasta Szczecin z 27 kwietnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 3” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2306 z dnia 27.05.2021 r.).

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

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



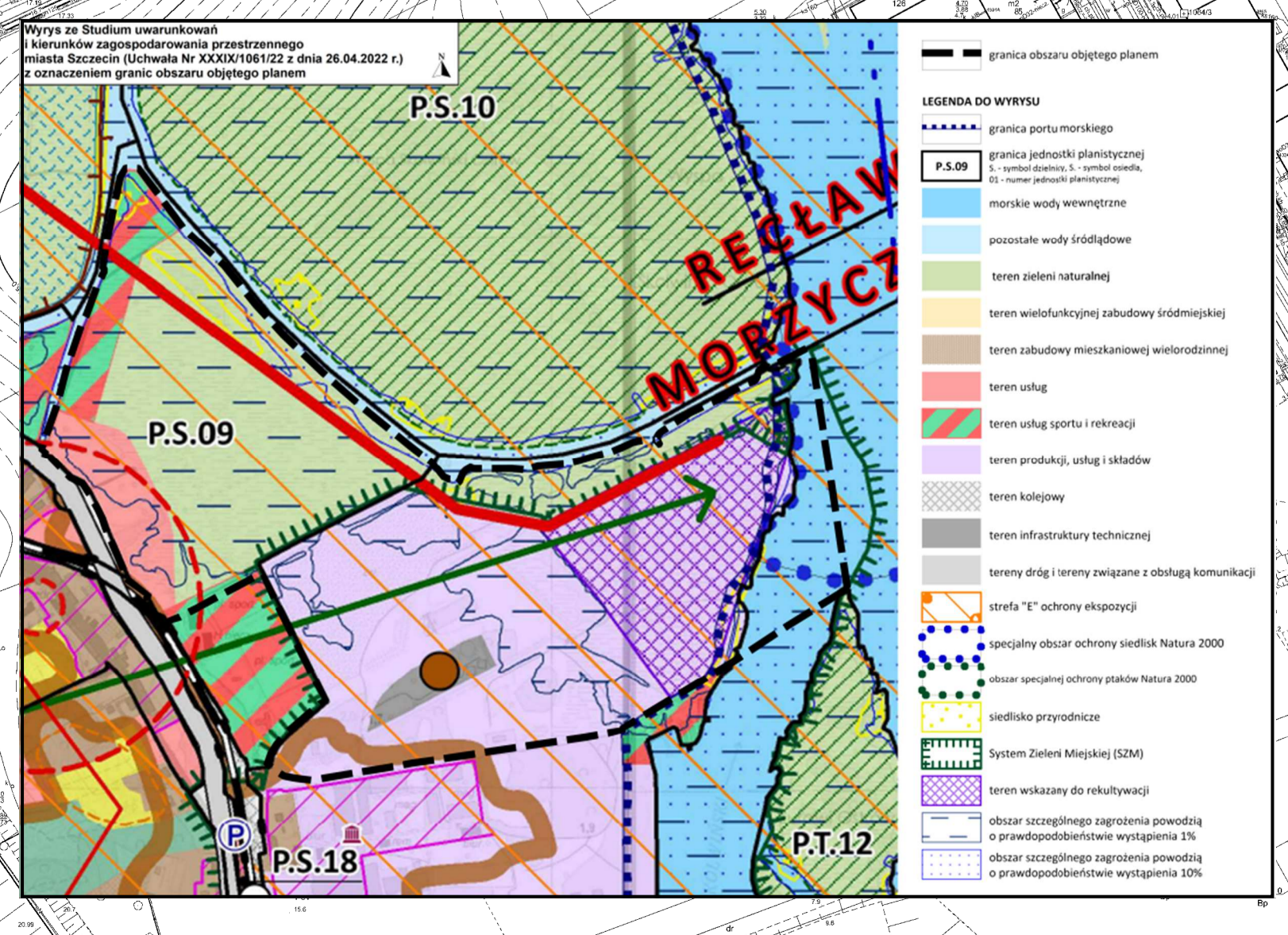
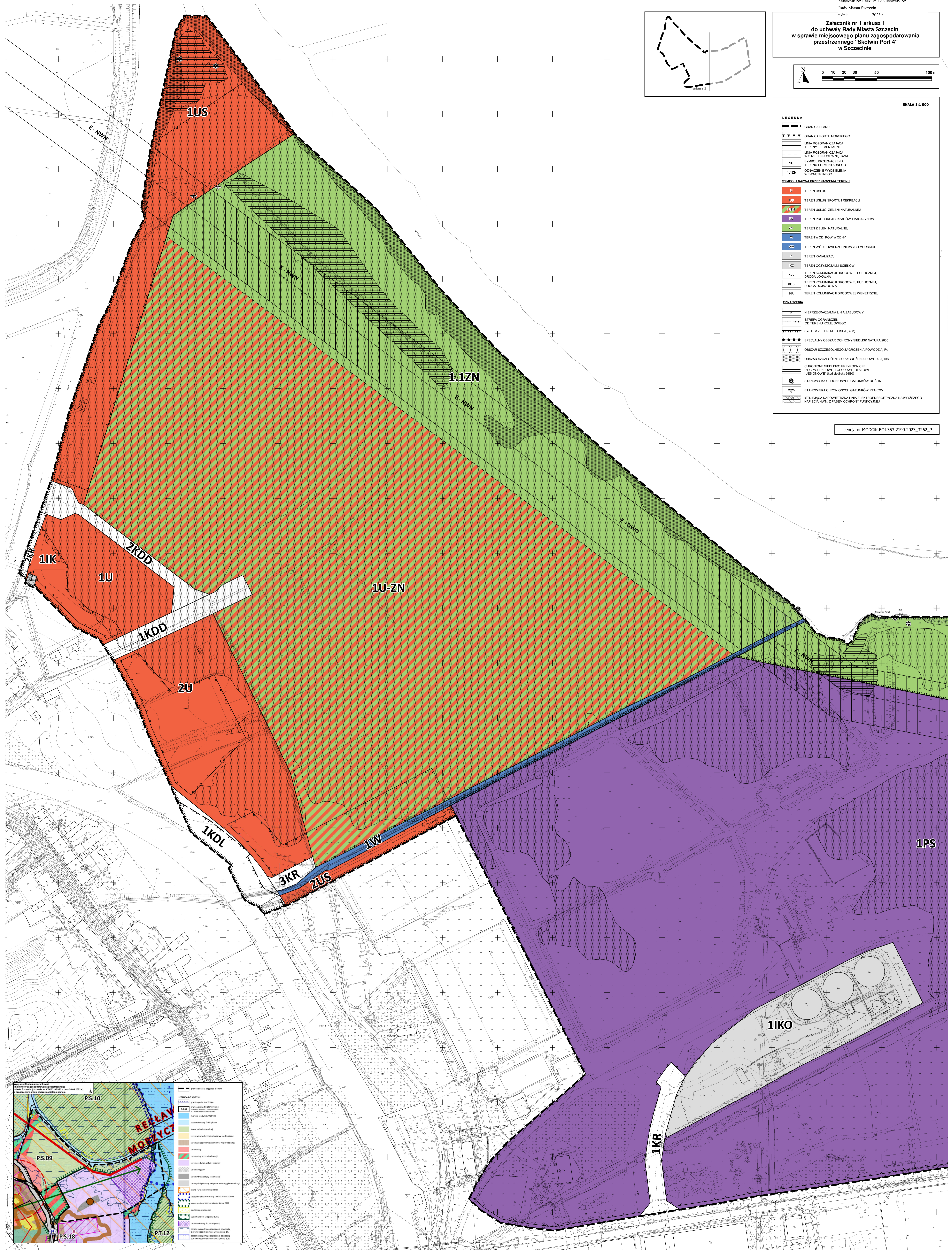
**Załącznik nr 1 arkusz 1  
do uchwały Rady Miasta Szczecin  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego "Skolwin Port 4"  
w Szczecinie**



SKALA 1:1 000

LEGENDA	
	GRANICA PLANU
	GRANICA PORTU MORSKIEGO
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIAŁY W WENETRZNEJ
	SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU ELEMENTARNEGO
	OWIĄZANIE WYDZIAŁA W WENETRZNEJ
SYMBOL LINIWA PRZEZNACZENIA TERENU	
	1U TEREN USŁUG
	1US TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
	1U-ZN TEREN USŁUG, ZIELENIA NATURALNEJ
	1U-ZN TEREN PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	1U-ZN TEREN ZIELENIA NATURALNEJ
	1W TEREN WOD. RÓW W ODNY
	1W TEREN WOD. POWIERZCHNIOWYCH MORSKICH
	1K TEREN KANALIZACJI
	1KO TEREN OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
	1KDL TEREN KOMUNIKACJI (DROGOWEJ I PUBLICZNEJ), DROGA LOKALNA
	1KDD TEREN KOMUNIKACJI (DROGOWEJ I PUBLICZNEJ), DROGA DLAJAZDOWA
	1KR TEREN KOMUNIKACJI (DROGOWEJ I WENETRZNEJ)
OZNACZENIA	
	NIEMPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
	STREFA OGRANICZEN OD TERENU KOLEJOWEGO
	SYSTEM ZIELENIA MIEJSKIEJ (SZM)
	SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ 1%
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ 10%
	CHRONIONE SIEDLISKO PRZYRODNICZE "LEG WIERZBOWE, TOPOLOWE, GUSZCZOWE I LESKONIE" (NOS SERRIS 916)
	STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ROŚLIN
	STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW PTAKÓW
	ISTNIEJĄCA NAPIWE TRZONA LINA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYWSZEGO NAPIĘCIA MWV, Z PASEM OCHRONY FUNKCJONEL

Licencja nr MODGIK.B01.353.2199.2023\_3262\_P

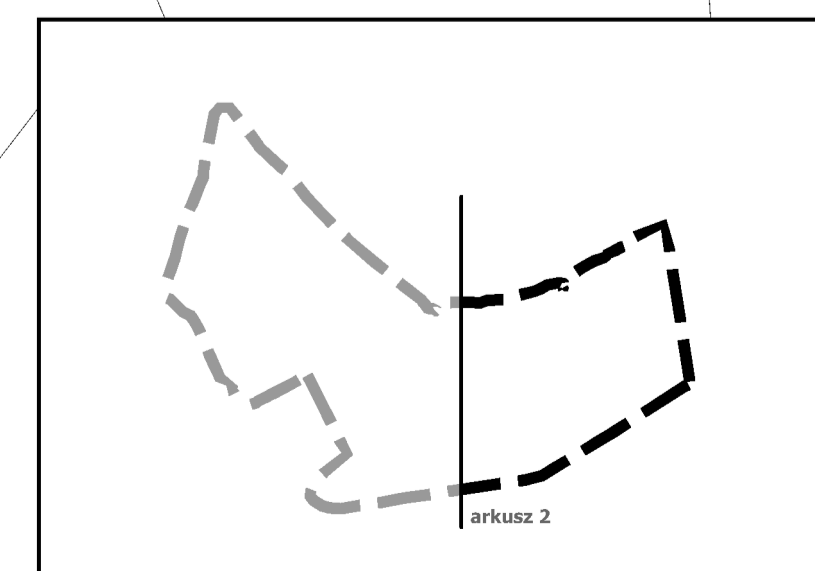
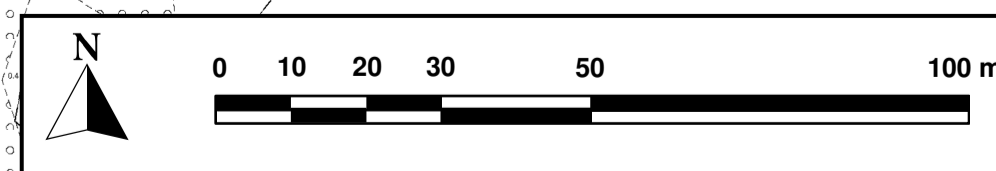




Licencja nr MODGIK.B01.353.2199.2023\_3262\_P

SKALA 1:1 000

LEGENDA	
	GRANICA PLANU
	GRANICA PORTU MORSIEGO
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WIEWNETRZNE
	SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WIEWNETRZNEGO
SYMBOL I NAZWA PRZEZNACZENIA TERENU	
	TEREN USŁUG
	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TEREN USŁUG, ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN WÓD, RÓW WODNY
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH MORSKICH
	TEREN KANALIZACJI
	TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ, DROGA LOKALNA
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ, DROGA DOJAZDOWA
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WENETRZNEJ
OZNACZENIA	
	NIERZECRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STREFA OGRANICZEN OD TERENU KOLEJOWEGO
	SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ (SZM)
	SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 1%
	CHRONIONE SIEBISKO PRZYRODNICZE "LEGI W ERZBOWIE, TOPOLÓWE, OLSZÓWE I JESIONÓWE" (kod siedliska 91E0)
	STANOWISKA CHRONIENYCH GATUNKÓW ROŚLIN
	STANOWISKA CHRONIENYCH GATUNKÓW PTAKÓW
	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAWY WZSZEGO NAPEĆCIA NWN, Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ



Załącznik nr 1 arkusz 2  
do uchwały Rady Miasta Szczecin  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego "Skolwin Port 4"  
w Szczecinie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

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

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) – zadania własne gminy;

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

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

- a) 1KDL – budowa odcinka ulicy lokalnej,
- b) 1KDD – budowa odcinka ulicy dojazdowej,
- c) 2KDD – budowa ulicy dojazdowej;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury inżynierskiej:

- a) rozbudowa systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i zagospodarowania wód opadowych w terenie 1KDL,
- b) budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terenach: 1KDD i 2KDD.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu „Skolwin Port 4” w Szczecinie**

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

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 4” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 20 września 2023 roku do 11 października 2023 roku. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 26 października 2023 roku, nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 4” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 4” w Szczecinie został opracowany na podstawie uchwały Nr XLIX/1355/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 4” w Szczecinie.

### Informacje ogólne

Plan obejmuje obszary o powierzchni 75,14 ha zlokalizowany na osiedlu Skolwin w Szczecinie.

Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- „Skolwin Port 2”, uchwalony Uchwałą Nr XXXI/901/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 czerwca 2013 roku;
- „Skolwin Port 3”, uchwalony Uchwałą Nr XXVIII/818/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 kwietnia 2021 roku;
- „Tor Wodny” uchwalony Uchwałą Nr XXIX/730/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2017 roku.

Celem planu jest umożliwienie dalszego rozwoju funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych z dostępem do akwenów żeglownych, dostrzegając potrzeby funkcjonalne miasta i potencjał dalszego rozwoju specjalizacji offshore wind.

Po przeprowadzonej analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z Art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z Art. 15 ust 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości. Wszelkie regulacje granic w obszarze planu odbywać się będą na zasadach określonych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) przy zachowaniu warunku zgodności z ustaleniami planu miejscowego.

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

### 2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Obszar planu zlokalizowany jest w peryferyjnej części Szczecina, w obrębie osiedla Skolwin. W granicach planu znajdują się budynki usługowe oraz w większości niezabudowana działka Gminy Miasta Szczecin. Część tej działki przeznaczono na funkcje usług produkcji, składów i magazynów.

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne m.in. poprzez ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy a także określenie parametrów zabudowy (wysokości, kształtu dachów), przy jednoczesnym uwzględnieniu specyfiki przeznaczeniu terenów na funkcje portowe i infrastrukturalne.

### 2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Typowo wiejski charakter rozplanowania i zabudowy Skolwina uległ przekształceniu, w wyniku pojawienia się na północ od Szczecina przemysłu pod koniec XIX w. Położenie obszaru wzdłuż brzegu Odry wpływa na wartości ekspozycyjne obszaru. Widok odbierany z rzeki Odry stanowi

ikoniczny wizerunek historycznego frontu wodnego z zabudową śródmieścia i zabudową stocznioowo-portową.

Obszar osiedla o wyjątkowo wysokiej wartości zasobów krajobrazu przyrodniczego, cechujący się bogactwem szaty roślinnej i fauny, znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie planu - są to przede wszystkim Skolwiński Ostrów, Ostrów Żurawi, wyspy: Mewia, Kacza, Dębina.

Jednym z najcenniejszych elementów krajobrazu jest widok rozpościerający się na dolinę rzeki Odry. Ze względu na to w obszarze planu ustalono strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry, w której ochronie podlegają wartościowe widoki na akwatorium portowe z przestrzeni publicznych, wysp Międzyodrza i szlaków wodnych.

Sam obszar objęty planem nie reprezentuje cennych przyrodniczo walorów krajobrazowych. Jego centralna i wschodnia część została przekształcona antropogenicznie poprzez pola refulacyjne i pozostałe zagospodarowanie związane z prowadzoną obecnie działalnością. Północną część tworzy roślinność szuwarowa, przywodna.

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

Niewielka część omawianego terenu znajduje się w obszarze Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018 dla którego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie jest na etapie opracowywania dokumentacji do planu zadań ochronnych. Do czasu jego ustanowienia w obszarze tym obowiązują tymczasowe cele ochrony dla obszaru PLH320018. Według nich przedmiotem ochrony występującym w omawianych granicach planu są enklawy łągów wierzbowych, topolowych, olszowych i jesionowych (kod 91E0), dla których celem ochrony jest referencyjny stan siedliska rozumiany poprzez poprawę lub utrzymanie stanu poszczególnych wskaźników siedliska. Niemożliwe jest osiągnięcie stanu właściwego z obecnej oceny – stanu niezadowolającego, z powodu zubożenia florystycznego oraz podwyższonego udziału obcych gatunków inwazyjnych w runie.

Od strony wodnej najbliższe sąsiedztwo planu stanowi planowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Międzyodrza Szczecińskie”, który obejmuje kilka wysp w granicach miasta, m.in.: Skolwiński Ostrów, Ostrów Żurawi, wyspy Mewią i Kaczą. Tereny wysp stanowią obszar występowania siedlisk przyrodniczych i wielu gatunków zagrożonych i chronionych roślin. Są również istotnymi obszarami faunistycznymi – występują tu liczne stanowiska m.in.: zimorodka, dzięcioła czarnego, błotniaka stawowego. Są również miejscem rozrodu drobnych ptaków leśnych, szuwarowych żab zielonych i zaskrońca zwyczajnego. Celem ochrony projektowanego zpk jest zachowanie aluwialnego krajobrazu wysp. Obszar wskazano do ochrony biernej z dopuszczeniem zwalczania gatunków inwazyjnych. Kontroluje się również presję turystyczną poprzez organizację punktów postojowych dla małych jednostek pływających.

Od strony lądowej najbliższe położone obszary cenne to: planowany użytek ekologiczny „Dolina Skolwińska” oraz projektowane powiększenie istniejącego użytku ekologicznego „Dolina Skolwinki, Stołczynki, Żółwinki”. Pierwszy z nich stanowi cenny obszar florystyczny w obrębie, którego występują stanowiska roślin rzadko spotykanych i chronionych. Jest również miejscem rozrodu chronionych ptaków wróblowatych, m.in. gąsiorka. Celem jego ochrony jest zachowanie i odtwarzanie walorów przyrodniczych doliny. Zaleca się dla niego m.in. zakaz lub ograniczenie zabudowy i innego przekształcania naturalnych lub seminaturalnych biocenoz oraz wprowadzenie zadrzewień na obszarach zdewastowanych i nieużytkowanych. Proponowane powiększenie istniejącego użytku ekologicznego „Dolina Skolwinki, Stołczynki, Żółwinki” wynika z faktu występowania w tym obszarze siedlisk łąkowych i kwaśnej buczyny. Lasy te zachowane są w stanie zbliżonym do naturalnego i zajmują trudno dostępne ze względu na stromiznę stoków miejsce. Wskazuje się je do ochrony biernej.

Obszar planu znajduje się w odległości około 1 km od dwóch proponowanych rezerwatów przyrody: „Dębina i Czarnołęka” oraz „Dolina Skolwinki”.

Zgodnie z Waloryzacją przyrodniczą Szczecina z 2018 roku oraz inwentaryzacją i waloryzacją przyrodniczą, wykonaną w 2022 roku dla części obszaru planu, w omawianych granicach występują chronione gatunki roślin i zwierząt oraz siedliska przyrodnicze. Według dostępnej dokumentacji przyrodniczej na niewielkim terenie planu znajdującym się w granicach obszaru Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” nie występują przedmioty ochrony tego obszaru.

Nie przewiduje się, że realizacja ustaleń omawianego planu oraz późniejsza eksploatacja urządzeń i infrastruktury, będzie oddziaływać na obszary Natura 2000 oraz planowane obszarowe formy

ochrony przyrody znajdujące się w sąsiedztwie omawianego planu. Analizowany obszar oraz formy ochrony projektowane i istniejące w jego otoczeniu pozostają pod bezpośrednim, długookresowym i stałym wpływem eksploatacji toru wodnego oraz działalności portowej, produkcyjnej zlokalizowanej przy samej rzece. Żegluga po Odrze oraz działalność produkcyjna, portowa jest prowadzona od wielolecia zarówno w granicach obszarów Natura 2000 jak i w bezpośrednim ich sąsiedztwie oraz w sąsiedztwie pozostałych form ochrony przyrody (istniejących i proponowanych), nie skutkując negatywnym oddziaływaniem prowadzącym do zubożenia walorów przyrodniczych. Przemawia za tym fakt, że Waloryzacja przyrodnicza Szczecina sporządzona w roku 2018 wskazuje te same formy ochrony przyrody, co Waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego z 2010 roku oraz Waloryzacja przyrodnicza miasta Szczecin z 1999 roku. Wnioskować zatem można, że pomimo wciąż rozwijającej się działalności produkcyjnej, przemysłowej w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów decydujących o bioróżnorodności całego miasta, na przestrzeni lat nie doszło do zubożenia ich wartości przyrodniczych.

Istotne z punktu widzenia ochrony obszaru Natura 2000 jest to, że teren objęty planem jest obszarem, na którym od lat rozwijana jest działalność produkcyjna, przemysłowa i jest on w większości przekształcony antropogenicznie (poza strefami przybrzeżnymi i północną częścią, którą stanowi głównie roślinność szuwarowa). Ponadto teren ten nie jest kluczowy z punktu widzenia gatunków, dla których ustanowiono obszar Natura 2000 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” PLH320018. W wyniku realizacji ustaleń planu najprawdopodobniej zlikwidowane zostaną niektóre enklawy lasów łęgowych, które stanowią przedmiot ochrony w tym obszarze Natura 2000. Płaty siedliska znajdujące się w terenach inwestycyjnych odznaczają się zubożeniem florystycznym oraz podwyższony udziałem obcych gatunków inwazyjnych w runie. Z tego powodu niemożliwym jest osiągnięcie celu ich ochrony, czyli uzyskanie referencyjnego stanu siedliska rozumianego jako poprawę lub utrzymanie stanu poszczególnych wskaźników siedliska. Ponadto należy pamiętać, że lasy łęgowe są powszechnie występującymi siedliskami w dolinie Odry.

Obszar planu położony jest w dolinie Odry. Północną i wschodnią granicę obszaru planu stanowią wody Cieśnicy i kanału Skolwińskiego. W obszarze planu występują również wody w postaci rowów wodnych, które odprowadzają wody opadowe osiedla. Jeden z kanałów, uchodzący do kanału Skolwińskiego, jest końcowym odcinkiem bezimiennego cieką spływającego z górnego tarasu Skolwina. Zagospodarowanie obszaru zgodne z zapisami planu oraz zastosowaniem wszelkich środków zabezpieczających środowisko na etapach realizacji oraz eksploatacji inwestycji, nie powinno generować trwałych zmian ilościowych i jakościowych wody w Odrze. Nie prognozuje się również negatywnego wpływu na stan i właściwości wód podziemnych. Rów wodny będący końcowym odcinkiem bezimiennego cieką spływającego z górnego tarasu Skolwina na mocy planu zostaje zachowany i utrzymany. Otwarty kanał deszczowy ze zrzutem do rzeki Odry, obsługujący osiedle Skolwin, może podlegać przebudowie, rozbudowie i zmianie przebiegu, pod warunkiem zachowania przepływu i ciągłości odbioru wód opadowych i roztopowych z osiedla.

W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne. Występujące w granicach planu grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, położone w granicach administracyjnych miasta są zwolnione z konieczności przeznaczania tych gruntów na cele nierolnicze.

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

W obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary o wartościach zabytkowych i inne wartości historyczne wymagające wprowadzenia ochrony planistycznej.

#### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób o szczególnych potrzebach**

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, emisji zanieczyszczeń, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w niezbędnej liczbie uzależnionej od funkcji terenu. Inne potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami nie wymagają



formułowania dodatkowych ustaleń niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) rozbudowę infrastruktury inżynierskiej, która pozwala w sposób zorganizowany gospodarować odpadami (komunalnymi, niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne) i optymalizuje ekonomicznie i środowiskowo zarządzanie wytworzonymi odpadami na terenie gminy;
- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony i rozbudowywany (SKM), obsługa transportowa zapewniona jest w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej.

## **2.7. Prawo własności**

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

W procedurze planistycznej, w toku ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, uwzględniono wnioski właścicieli nieruchomości oraz organów właściwych. Przeznaczenie poszczególnych terenów i sposób ich zagospodarowania jest wynikiem ważenia interesów publicznych i prywatnych. Wynika ze zmian podjętych w Studium w toku konsultacji społecznych nad dokumentem.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Obszar planu nie obejmuje terenów w użytkowaniu Sił Zbrojnych, nie ma zlokalizowanych ani potrzeby ich wyznaczania. Dla tego obszaru nie ma określonych zadań rządowych.

W granicach planu nie ma urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędnych do funkcjonowania miasta w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Plan umożliwia realizację planów inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, zgodnie z ich wnioskami. Plan zapewnia ochronę interesu publicznego w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa. Plan dążąc do efektywnego gospodarowania ograniczonymi zasobami wskazuje rozbudowę infrastruktury inżynierskiej, która pozwala w sposób zorganizowany gospodarować odpadami i optymalizuje ekonomicznie i środowiskowo zarządzanie wytworzonymi odpadami na terenie gminy - zapewniając bezpieczeństwo epidemiologiczne i optymalizację kosztów.

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

W projekcie planu określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów infrastruktury technicznej i komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej oraz kanałów i rowów wodnych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

## **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 11.05.2023 roku do 02.06.2023 roku).
- 2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu.

Na stronach internetowych Biura Planowania przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na stronach internetowych Biura Planowania przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta (BIP) udostępniono projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji.

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 publiczne i wykładany jest do publicznego wglądu projekt planu. Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta (BIP) udostępniono etapy procedury sporządzania planu i projekt planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do bieżącej informacji i udział w procesie sporządzania projektu 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 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 znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania poszczególnych terenów uwzględnia interes prywatny właścicieli nieruchomości artykułowany we wnioskach do planu i podczas konsultacji.

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

Ustalania planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych w zasięgu istniejących sieci inżynierskich. Obszary planu są przygotowywane do zabudowy, zaopatrzone w media. W obszarze planu znajdują się potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane.

## **5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania**

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022, poz. 2240 ze zm.), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno - komunikacyjnej.

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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Skolwin Port 4" w Szczecinie można oczekiwać wydatków obciążających budżet Miasta, wykazanych w załączniku nr 2 rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania. Wydatki na realizację zadań własnych gminy zostały uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 2”, "Skolwin Port 3" oraz "Tor Wodny" w Szczecinie.

Szczegółowa analiza wpływów i wydatków gminy została przedstawiona w opracowaniu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port 4” w Szczecinie.

## **7. Podsumowanie**

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