

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 3” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XL/1179/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 kwietnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 2” w Szczecinie pod nazwą „Stołczyn Port 3”, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 roku), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 3” w Szczecinie zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,62 ha, zlokalizowany po wschodniej stronie ul. Nad Odrą, w skład którego wchodzi działki oznaczone na rysunku planu jako:

- 1) część działki nr 2/12 z obrębu geodezyjnego 3058;
- 2) część działki nr 2/15 z obrębu geodezyjnego 3058;
- 3) część działki nr 1/2 z obrębu geodezyjnego 3058;
- 4) część działki nr 1/3 z obrębu geodezyjnego 3058;
- 5) część działki nr 2/17 z obrębu geodezyjnego 3058;
- 6) część działki nr 2/18 z obrębu geodezyjnego 3058;
- 7) część działki nr 1/4 z obrębu geodezyjnego 3058.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) P.T.9004.KD.D – powierzchnia 0,04 ha;
- 2) P.T.9007.PU – powierzchnia 1,15 ha;
- 3) P.T.9009.PU – powierzchnia 1,43 ha.

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny o funkcji przeładunkowej, produkcyjno – składowej z dopuszczeniem usług.

**§ 3. 1.** Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 3” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 roku) 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 gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

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

§ 4. 1. Obszar planu składa się z terenów elementarnych, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Północ;
- 2) T - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Stołczyn;
- 3) 9 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 004, 007, 009 - liczby oznaczające numer terenu elementarnego;
- 5) symbol terenu oznaczający:
  - a) **PU** - funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dopuszczeniem usług;
  - b) **KD.D** - droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 6) poza granicami terenu objętego planem, w celach informacyjnych na rysunku planu oraz w tekście planu użyto następujących oznaczeń:
  - a) **PUw** - funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dostępem do akwenów żeglownych;
  - b) **U** - usługi;
  - c) **OS** - stacja przeładunkowa odpadów z funkcjami towarzyszącymi;
  - d) **ZD** - ogrody działkowe;
  - e) **KKS** - tereny komunikacji szynowej;
  - f) **KD.Z** - droga publiczna - ulica zbiorcza;
  - g) **KD.L** - droga publiczna - ulica lokalna;

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem;
- 2) ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego;
- 3) ustalenia ogólne i szczegółowe oraz zawarte na rysunku planu stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie danego terenu elementarnego w granicach planu;
- 4) w przypadku rozbieżności ustalenia szczegółowego od ustalenia ogólnego obowiązuje, na przedmiotowym terenie, ustalenie szczegółowe.

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 inżynierskie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **funkcje chronione** – mieszkalnictwo, usługi z zakresu: opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, edukacji (nie dotyczy pozaszkolnych form edukacji oraz edukacji zawodowej);
- 2) **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;
- 3) **mieszkania funkcyjne** - mieszkanie poza obszarem funkcji chronionych, dopuszczone w obszarze i w powiązaniu z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **pas techniczny** – teren przeznaczony dla sieci inżynieryjnych, w którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej; w pasie technicznym dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbiegającą;
- 6) **powierzchnia zabudowana (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 albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu.

Do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni 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.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych.

Do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- 7) **reklama** – przekaz w dowolnej formie wizualnej zawierający informację lub wypowiedź, popularyzujący osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 8) **reklama wbudowana** - element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie umieszczone na obiekcie budowlanym stanowiące integralny element kompozycji elewacji; reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 9) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt służący reklamie; reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
- 10) **szyld** - tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, zawierające wyłącznie informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego na działce, na której prowadzona jest działalność gospodarcza;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 3) w obszarze planu zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów funkcji chronionych,
  - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji targowisk oraz hurtowej sprzedaży produktów rolnych i żywych zwierząt,
  - d) lokalizacji obiektów produkcji artykułów spożywczych,
  - e) lokalizacji obiektów produkcji, magazynów i składów substancji niebezpiecznych, zaliczanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
  - f) przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych,
  - g) lokalizacji elektrowni wiatrowych.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) w granicach objętych planem obszar szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu, występuje na niewielkim terenie i nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenu;
- 2) składowanie materiałów lub surowców sypkich oraz prowadzenie prac polegających na obróbce powierzchniowej, cięciu, spawaniu materiałów, itp. należy wykonywać w odpowiednich warunkach, m.in. użytkować hale przemysłowe, stosować ogrodzenia placów składowych, plandeki, zadaszenia składowisk, itp.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam na słupach oświetleniowych, za wyjątkiem tablic zawierających informacje miejskie i/lub turystyczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam:
  - a) wkomponowanych w ogrodzenia lub elewacje obiektów,
  - b) wolno stojących, na terenie prowadzonej działalności,
  - c) wolno stojących, w formie pylonów.
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m, balkonów - do 1,3 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) parametry określone w planie, jako:
  - a) wysokość zabudowy mierzy się od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do gzymsu wieńczącego lub do najwyższego punktu przekrycia (z wyłączeniem obiektów technicznych, takich jak np.: maszynownie dźwigów, stacje telefonii oraz wyjścia na dach); wysokość nowej zabudowy, na całym obszarze planu, określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, realizować z dokładnością do 0,5 m;

- b) wskaźnik intensywności zabudowy mierzy się jako iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów) do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni całkowitej poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 6) niezależnie od ustaleń wysokościowych wynikających z planu lokalizację wszystkich obiektów o wysokości 100,00 m nad poziom terenu lub wyższe są przeszkodami lotniczymi;
- 7) strefę E ochrony ekspozycji, ustalono dla całej doliny Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych, dla zagwarantowania w zagospodarowaniu terenów, w granicach strefy, bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe, tworzenie lokalnych wnętrz i otwarć widokowych wzbogacających strukturę przestrzenną doliny.

W strefie E istotne jest utrzymanie powiązań widokowych z przestrzeni publicznych i terenów komunikacyjnych lewobrzeża i szlaku wodnego.

Ochronie podlegają:

- a) dalekie widoki rozlewiska Odry przez sylwetę zabudowy,
  - b) widoki ze szlaku wodnego na zabytki i wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne, oraz dominanty krajobrazowe,
  - c) widoki z przestrzeni publicznych: ulic, ciągów pieszych, nabrzeży, placów i przestrzeni zieleni urządzonej, na zabytki i wartościowe: zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne, dominanty krajobrazowe;
- 8) wymogi ochrony wynikające z ustalonej strefy ochrony ekspozycji są realizowane poprzez ustalenia szczegółowe planu, m.in. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 9) ustala się szerokość pasa technicznego dla istniejących i nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych lub urządzeń:
    - a) o szerokości/średnicy do 1,0 m – po 0,5 m z każdej strony od osi rury,
    - b) o szerokości/średnicy powyżej 1,0 m – równą szerokości/średnicy kolektora, magistrali lub urządzenia.

#### **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 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) parametry określone w planie nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej, nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę P.T.9004.KD.D oraz poprzez ulice poza obszarem planu;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt. 7, 8 i 9 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;

- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

Lp	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla rowerów	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
		1	2	3
1.	Mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkania funkcyjne)	nie określa się	1mp / 1 mieszkanie	nie określa się
2.	Hotele, pensjonaty	1,25 mp/100 miejsc hotelowych	2,5 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel
3.	Motele	nie określa się	1 mp/1 pokój	1 mp/100 pokoiów lecz nie mniej niż 1 mp
4.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	0,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedażowej	2,5 mp /100 m <sup>2</sup> pow. sprzedażowej	1 mp /500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
5.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	0,2 mp /100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2 mp /100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1 mp/obiekt
6.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej	2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych
7.	Biura, działalność naukowa i techniczna	0,6 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
8.	Edukacja pozaszkolna, edukacja zawodowa	1,5 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1 mp/szkołę
9.	Place składowe, hurtownie, magazyny	2,5 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
10.	Zakłady produkcyjne	2,5 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	20 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
11.	Rzemiosło	0,2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/50 zatrudnionych
12.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	3 mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się

13.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	nie określa się	5 mp/1 obiekt + 2 na sklep	nie określa się
14.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	nie określa się	2 mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się
15.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	nie określa się	2 mp/1 stanowisko	nie określa się
16.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie
17.	Sale konferencyjne	1,25 mp/100 miejsc	10 mp/100 miejsc	0,5 mp/100 miejsc
18.	Usługi różne	0,2 mp/ 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1 mp/ 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1 mp / 500 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, węzłów sanitarnych, itp.

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5; zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 2 i 3;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dla szkół dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych;
  - b) punktów gastronomicznych;
  - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 10) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe w granicach terenów dróg, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

## 6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów dróg publicznych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt.1, lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej;

- c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 15;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejących i nowych sieci i magistrali wodociągowych w ulicy Nad Odrą, w terenach elementarnych: P.T.9004.KD.D i P.T.9007.PU oraz spoza obszaru planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej w ul. Nad Odrą, w terenie P.T.9004.KD.D oraz poza obszar planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się nową kanalizacją deszczową do istniejącej i nowej kanalizacji deszczowej ze zrzutem do rzeki Odry;
- 6) na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się dla wód opadowych i roztopowych ich:
- a) retencjonowanie i wtórne wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - b) odprowadzenie na teren działki z zastosowaniem retencjonowania lub bezpośrednio do gruntu albo wód powierzchniowych,
  - c) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zastosowanie rozwiązań lokalnych i indywidualnych, w przypadku braku warunków przyłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków; w przypadku: budowy zbiorników bezodpływowych obowiązuje szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii;
- 11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz;
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 12) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nn;
- 14) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 15) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach w pomieszczeniach lub jako obudowane; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić ich selektywną zbiórkę;
- 18) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów wytwarzanych przez podmioty publiczne i prywatne w ramach prowadzonej działalności gospodarczej;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m, sieć ciepła 2x40 mm;
- 20) na całym obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu**

##### **§ 7. Teren elementarny P.T.9004.KD.D – 0,04 ha**

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

Część drogi publicznej – ulicy dojazdowej - teren przeznaczony na poszerzenie pasa drogowego ulicy.

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

Zakaz obsadzenia zielenią wysoką.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych oraz obiektów małej architektury, lokalizację obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, kioskowiaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, itp. wyłącznie w przypadku:
  - a) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
  - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

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

Stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.

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

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: 3,4 m do 4,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

###### **6. Ustalenia inżynierskie:**

Stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 6 pkt 1.

##### **§ 8. Teren elementarny P.T.9007.PU – 1,15 ha**

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

- 1) funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dopuszczeniem usług m. in.: dystrybucyjno – logistycznych, produkcyjnych, obsługi biznesu, edukacji pozaszkolnej lub zawodowej, działalności naukowej i technicznej, itp.;
- 2) dopuszcza się lokalizację: wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych, stację paliw, wraz z usługami towarzyszącymi m.in.: handel, gastronomia, obsługa i naprawa pojazdów.

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

- 1) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczona na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 5 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 70%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej 0,1 – 3,5;
- 4) wysokość zabudowy do 20 m n.p.t.; wysokość urządzeń i budowli obsługujących oraz ich obudowy według potrzeb technologicznych;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

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

Stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.

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

- 1) dostęp z ul. Nad Odrą (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się obsługę z projektowanej ulicy (poza granicami planu);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.T.9007.PU oraz spoza granic planu;
- 2) nieczynna magistrala wodociągowa – do likwidacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę sieci wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub odprowadzeniem do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych.

### **§ 9. Teren elementarny P.T.9009.PU – 1,43 ha**

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

- 1) funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dopuszczeniem usług m. in.: dystrybucyjno – logistycznych, produkcyjnych, obsługi biznesu, edukacji pozaszkolnej lub zawodowej, działalności naukowej i technicznej, itp.;
- 2) dopuszcza się lokalizację: bazy dyspozycyjno – obsługowej, wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych, wraz z usługami towarzyszącymi m.in.: handel, gastronomia, obsługa pojazdów, itp.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 5 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 80 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej 0,1 – 4,0;
- 4) wysokość zabudowy do 20 m n.p.t., wysokość urządzeń i budowli obsługujących oraz ich obudowy według potrzeb technologicznych;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji.

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

Stosuje się ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.

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

- 1) dostęp z terenu P.T.9004.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę z projektowanej ulicy (poza granicami planu);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu sieci uzbrojenia w terenie P.T.9004.KD.D oraz spoza granic planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanału zlokalizowanego poza granicami planu, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P.T.9011.PUw;
- 3) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem i odprowadzeniem do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

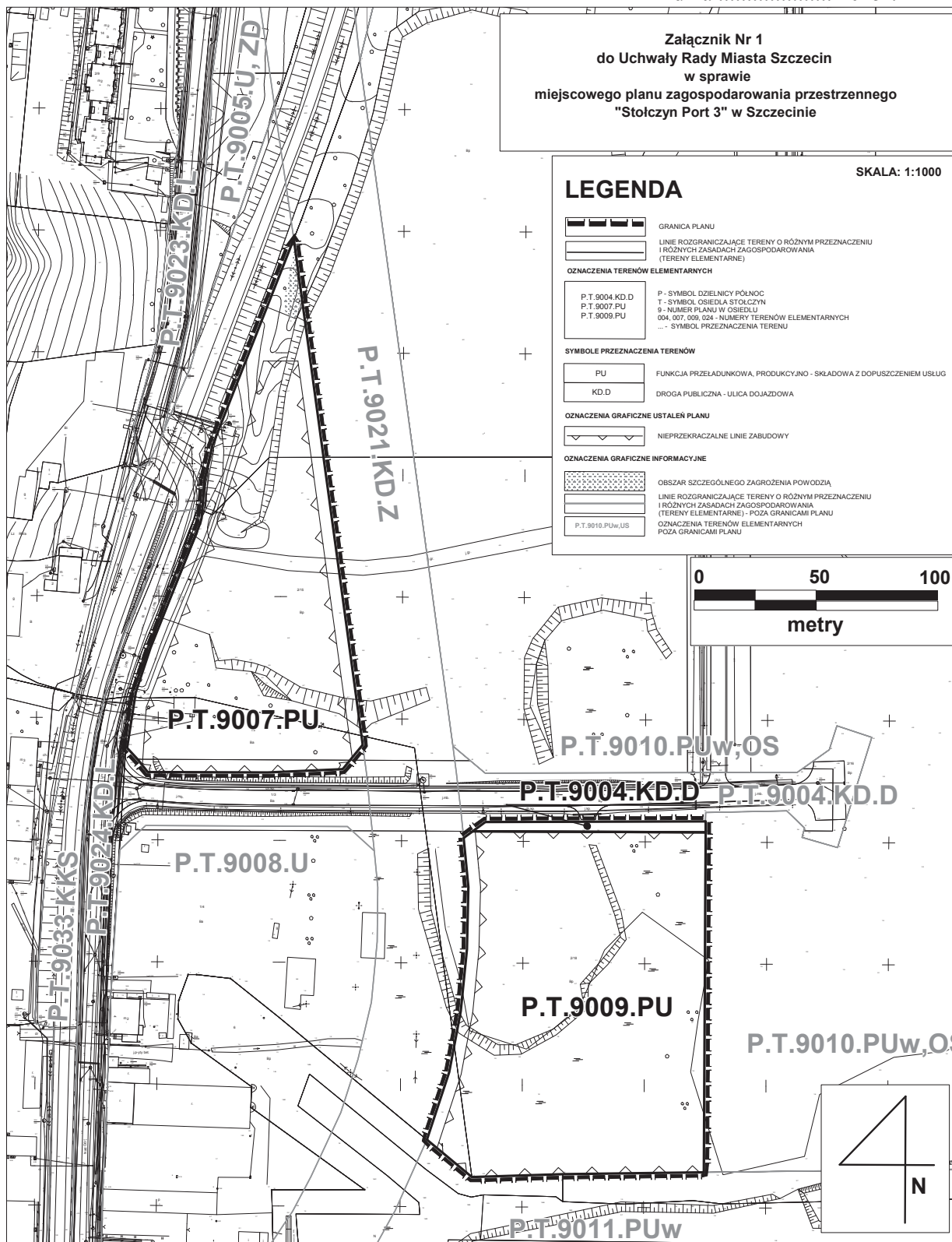
### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

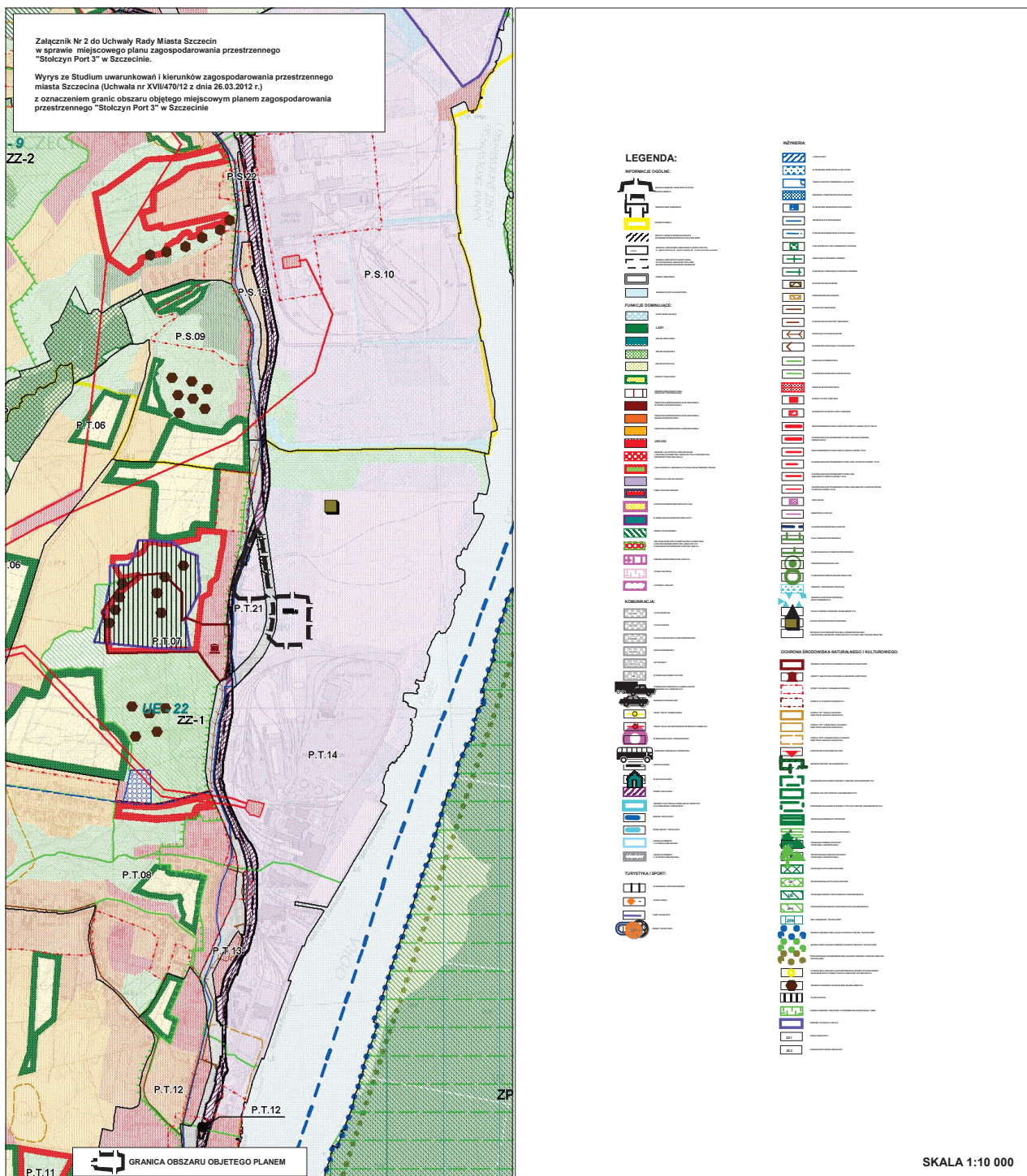
**§ 10.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla obszaru objętego planem.

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

**§ 13.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XXXIII/951/13 z dnia 9 września 2013 roku w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 2” w Szczecinie (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 30 września 2013 roku, pozycja 3145).





Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2015 r.

**W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 3” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy :**

**§ 1.** W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje, z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2015 r.

**W sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 3” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 3” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 12 sierpnia 2015 roku do dnia 2 września 2015 roku nie wniesiono uwag.



## UZASADNIENIE

Do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta przystąpiono na wniosek właściciela nieruchomości Spółki z o.o. Funduszu Wspierania Rozwoju Gospodarczego Miasta Szczecina. Przedłożony plan stanowi kontynuację generalnych dyspozycji funkcjonalno - przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Port 2”.

Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest zwiększenie zakresu funkcji produkcyjno - składowych oraz odpowiednich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów elementarnych, które bezpośrednio sąsiadują ze Specjalną Strefą Ekonomiczną. W ten sposób zostanie zwiększona funkcjonalność i efektywność terenów w otoczeniu strefy. Powstaną warunki do prowadzenia różnorodnej działalności gospodarczej współpracującej ze strefą, co jest zgodne z polityką przestrzenną miasta, która zakłada w tym obszarze utrwalanie i rozwój funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej.

Podjęta zmiana planu miejscowego uwzględnia rozwiązania i cele planistyczne zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.