

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zachód 2”  
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku 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, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVII/1300/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zachód 2” w Szczecinie oraz 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 „Zdroje – Zachód 2” w Szczecinie, na obszarze osiedla Zdroje, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 36 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny usług, usług sportu i rekreacji, produkcji, składów i magazynów, zieleni naturalnej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zachód 2” w Szczecinie, opracowany w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 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 zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

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

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

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

- 1) U – teren usług;
- 2) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 3) U-P – teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 4) I – teren infrastruktury technicznej;
- 5) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 6) teren komunikacji drogowej publicznej;

- a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - b) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 7) KKK – teren komunikacji kolejowej.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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

### § 3. 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)  **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)**  – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4)  **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, mniach, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5)  **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;
- 6)  **nieprzekraczalna linia zabudowy**  – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7)  **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;
- 8)  **ścieżka rowerowa**  – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;

- 9) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 10) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
    - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
    - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
    - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
    - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
    - minimum 250 cm: daglezcja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
    - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
    - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) w obszarze planu zakazuje się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenach elementarnych przeznaczonych na funkcje: U-P, U, US, dopuszcza się infrastrukturę, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:
  - a) obsługi komunikacyjnej,
  - b) produkcji, magazynowania i dystrybucji energii elektrycznej, ciepła i chłodu.

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

- 1) część obszaru planu położona w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Dolna Odra PLH320037 i obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003, dla których obowiązują zapisy planów zadań ochronnych;
- 2) obszar planu położony w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dla którego obowiązują zapisy planu ochrony;
- 3) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 4) w obszarze planu występuje chronione siedlisko przyrodnicze pn. „Łęg jesionowo-olszowy” (kod siedliska 91E0-3), oznaczone na rysunku planu; w przypadku jego naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;

- 5) występują chronione gatunki zwierząt; w przypadku naruszenia lub przekształcenia ich stanowisk w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 7) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki, typowe dla danego miejsca;
- 8) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin gatunków niepożądanych;
- 9) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej ochronę przed hałasem realizuje się poprzez stosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

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

Na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu; ochronę strefy realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu.

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

- 1) w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 2) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy z dokładnością do 1 m;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 3;
- 5) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją:
  - a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla		
		samochodów osobowych	pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	rowerów
1	2	3	4	5
1.	Sklepy	1 mp / 40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp / 500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp / 200 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
2.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp / 10 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 40 zatrudnionych**
3.	Zakłady produkcyjne	1 mp / 5 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 40 zatrudnionych**
4.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp / 1 stanowisko naprawcze	0	0
5.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp / 1 obiekt	0	0
6.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp / 1 stanowisko do mycia	0	0
7.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp / 1 stanowisko	0	0
8.	Usługi sportu i rekreacji z dostępem do wody	1 mp / 4 miejsca do cumowania	0	0
9.	Usługi pozostałe	1 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp / 500 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 itp.  
\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
  - c) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
  - d) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
    - budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
    - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w ust. 1 pkt 2,
    - gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych, przy miejscach postojowych, realizuje się zwarte, wyodrębnione powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym:
- a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 10% powierzchni całego parkingu,
  - b) dopuszcza się realizację nawierzchni parkingu jako wodoprzepuszczalnej;
- 7) w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 8) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, określoną na rysunku planu, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 9) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w terenach bezpośrednio przylegających do terenu kolejowego zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego;
- 10) 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;
- 11) 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) nakazuje się wyniesienie poziomu nawierzchni dojazdów i dojeżdżyc powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
  - c) nakazuje się zabezpieczenie podwyższonego terenu przed rozmyciem,
  - d) zakazuje się lokalizacji zbiorników bezodpływowych,

- e) nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu winny zapewniać naturalny przepływ wód powodziowych;
- 12) obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin – Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie; całkowita wysokość obiektów budowlanych w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (kominy, wywietrzniki, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących niekubaturowych obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu;
- 13) obszar planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
- a) w całości obszaru objętego planem budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
  - b) w części obszaru objętego planem hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
  - c) w całości obszaru objętego planem sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów mogących stanowić przeszkodę lotniczą;
- 14) minimalna odległość nowej zabudowy w terenie 1U-P od istniejących zadrzewień – 12 m;
- 15) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę, likwidację urządzeń nawigacyjnych, oznakowania nawigacyjnego i oświetlenia brzegowego oraz infrastruktury liniowej obsługującej te obiekty wg potrzeb, bez ograniczenia ich parametrów; obowiązują ograniczenia wynikające z zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin – Dąbie.

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

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

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
  - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
  - b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,

- d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów o przeznaczeniu: infrastruktura techniczna oraz w dościach i dojazdach wydzielanych lub urządanych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN jako napowietrzno-kablowej; dopuszcza się przebudowę napowietrznej magistrali wodociągowej w systemie nadziemnym; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 14,
  - 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, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych); obowiązek ten nie dotyczy odprowadzenia wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) bezpośrednio i pośrednio do wód powierzchniowych,
    - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
    - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
  - 7) obowiązuje zachowanie kanałów i rowów wodnych; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i konserwację oraz zmianę przebiegu kanałów i rowów w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu;
  - 8) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub kanałów i rowów wodnych;
  - 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
  - 10) 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 pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
  - 11) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;

- 12) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - b) w obszarze planu dopuszcza się instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe; wykorzystanie biogazu i biomasy dopuszcza się wyłącznie do wytworzenia energii wspomagającej główny proces technologiczny,
  - c) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1U, 1US, 1U-P;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 14) 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;
- 15) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w granicach planu nie występuje problematyka scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 5. Teren elementarny 1U – powierzchnia 1,35 ha**

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

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązują zieleni wysoka na minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkaniowych; zakazuje się powiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 5.

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



- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: magistrala wodociągowa, kolektory deszczowe, kolektor tłoczny sanitarny.

#### **§ 6. Teren elementarny 1US – powierzchnia 1,09 ha**

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

Teren usług sportu i rekreacji.

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

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka na minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 5;
- 7) część terenu położona w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10%;
- 8) dopuszcza się budowę kanałów, basenów oraz rozbudowę i przebudowę nabrzeża;
- 9) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów do postojów i obsługi jednostek pływających poza liniami zabudowy.

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

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

#### **§ 7. Teren elementarny 1U-P – powierzchnia 25,81 ha**

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

- 1) teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się teren infrastruktury technicznej.

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

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 6) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 8;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 5;
- 8) dopuszcza się budowę kanałów, basenów oraz rozbudowę i przebudowę nabrzeża;
- 9) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów do postojów i obsługi jednostek pływających poza liniami zabudowy;
- 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 1KDD;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1ZN;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują: magistrale wodociągowe, kolektory deszczowe, kolektor tłoczny sanitarny;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę nowych studni ujęcia wody.

#### **§ 8. Teren elementarny II – powierzchnia 0,48 ha**

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

Teren infrastruktury technicznej.

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

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy, obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) obowiązuje lokalizacja minimum 1 miejsca postojowego;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 8.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: pompownia wody i magistrale wodociągowe, kolektor tłoczny sanitarny.

#### **§ 9. Teren elementarny 1ZN – powierzchnia 5,25 ha**

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

Teren zieleni naturalnej.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) wzdłuż Regalicy obowiązuje brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie, z wyjątkiem realizacji budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych oraz umocnienia brzegów kanału.

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

- 1) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 8;
- 2) część terenu położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%;
- 3) zakazuje się:
  - a) zabudowy terenu, z wyjątkiem inżynierskich obiektów sieciowych,
  - b) lokalizacji miejsc postojowych,
  - c) zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD przez tereny: 1U-P, 1US;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: pompownia melioracyjna, magistrala wodociągowa i kolektory deszczowe;
- 4) w terenie (na przedłużeniu terenu 1KKK) dopuszcza się realizację napowietrzno-kablowej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN.

## **§ 10. Teren elementarny 1KDZ – ul. Batalionów Chłopskich – powierzchnia 0,86 ha**

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

Teren drogi zbiorczej.

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

Część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 8.

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

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 31 m;
- 2) ustala się maksymalny przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują: magistrale wodociągowe, kolektor deszczowy, kolektor tłoczny sanitarny.

## **§ 11. Teren elementarny 1KDD – powierzchnia 0,42 ha**

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

Teren drogi dojazdowej.

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

Do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów.

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

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 12 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują: magistrale wodociągowe, kolektor deszczowy, kolektor tłoczny sanitarny;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji tłocznej sanitarnej i kanalizacji deszczowej.

#### **§ 12. Teren elementarny 1KKK – powierzchnia 0,67 ha**

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

Teren komunikacji kolejowej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi w zakresie transportu kolejowego;
- 2) część terenu położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% i 10%.

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

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 0 m do 18,4 m;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: napowietrzna magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny sanitarny;
- 4) w terenie dopuszcza się realizację napowietrzno-kablowej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 13.** 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 wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

**§ 14.** Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne: zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, decyzja znak WRiRI.7151.8.2024.AK z dnia 12 kwietnia 2024 r. na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych będących własnością komunalną miasta Szczecin, projektowanych pod teren drogi publicznej.

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

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







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2024 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, poz. 2739), **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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 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) 1KDZ – przebudowa ulicy zbiorczej,

b) 1KDD – budowa ulicy;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury inżynierskiej: budowa sieci wodociągowej, kanalizacji tłocznej sanitarnej i kanalizacji deszczowej w terenie 1KDD.

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.....2024 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

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, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zachód 2” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 8 grudnia 2023 r. do 3 stycznia 2024 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 18 stycznia 2024 r., nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2024 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, poz. 2739) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Zachód 2” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**



## UZASADNIENIE

### do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zachód 2” w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zachód 2” został zainicjowany Uchwałą Nr XLVII/1300/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zachód 2”.

#### 1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 36 ha, położony w dzielnicy Prawobrzeże w osiedlu Zdroje. Obszar planu ograniczony jest: od północy brzegiem rzeki Regalicy, od południa ulicą Batalionów Chłopskich, od zachodu terenami komunikacji kolejowej linii kolejowej relacji Poznań Główny – Szczecin Główny, od wschodu kanałem dawnej cementowni.

Zagospodarowanie terenu stanowi istniejący pojedynczy budynek w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, zieleń naturalna i infrastruktura techniczna.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie budowy farmy fotowoltaicznej o mocy powyżej 1 MW oraz ustalenie równorzędnego przeznaczenia terenu o funkcji usługowej. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin przewiduje na tym terenie funkcję usługową.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) zasady zabudowy, zagospodarowania i funkcjonowania terenów dla nowych inwestycji usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych;
- 2) uzupełnienie i reorganizacja powiązań funkcjonalno-przestrzennych;
- 3) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów.

#### 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.

Zapewnienie kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w szczególności ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, tj.:

- maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną, kształtowaną w zależności od istniejącego oraz planowanego zainwestowania działki budowlanej,
- nieprzekraczalną linię zabudowy wskazaną na załączniku graficznym,
- wskaźnik intensywności zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- kształt dachów.

##### 2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W granicach obszaru planu występuje krajobraz nizinny. Obszar planu jest zagospodarowany w niewielkim stopniu. Występuje tu duży ogrodzony teren z pozostałościami po budynku Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółki z o.o., który w części jest porośnięty przez drzewa i krzewy. Na obszarze tym ponadto znajdują się liczne rowy wodne i związane z nimi siedliska łąkowe. Przy ul. Batalionów Chłopskich znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a obok niej pompownia wody. W granicach obszaru opracowania nie ma wartościowych zasobów kulturowych krajobrazu. Rzeźba terenu jest płaska, brak jest urozmaiconych komponentów krajobrazu. Stan istniejącej roślinności, przede wszystkim zadrzewień i zakrzaczeń nie ma istotnego wpływu na kształtowanie walorów estetycznych krajobrazu. W bezpośrednim sąsiedztwie planu zlokalizowana jest rzeka Regalica i kanał po dawnej cementowni.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037. Ze względu na lokalizację obszaru planu w dolinie Odry, która jest korytarzem ekologicznym o znaczeniu ponadlokalnym regularnie notowane jest występowanie tam wielu gatunków zwierząt, przede wszystkim ptaków. Tereny zlokalizowane w sąsiedztwie Regalicy stanowią dla nich miejsce odpoczynku i obszar żerowiskowy. W obszarze planu występują stanowiska dziwoni, trzcinnika i krętogłowa. W granicach obszaru planu, w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Natura 2000 zinwentaryzowano siedlisko przyrodnicze pod nazwą łąg jesionowo-olszowy (91E0-3). W przypadku ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

Teren znajduje się w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” dla którego obowiązują rygory ustanowione w Rozporządzeniu Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 sierpnia 2006 roku w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. Otulina wyznaczona została w celu ochrony Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Nie znajdują się tu obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

W bezpośrednim sąsiedztwie planu, wzdłuż jego zachodniej granicy przepływa Regalica, natomiast od wschodu kanał dawnej Fabryki Cementu „Stern”, z XIX w. W obszarze planu ponadto występuje szereg rowów wodnych w otoczeniu wilgotnych łąk. Wskazuje się ponadto obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz wysokie i wynosi 10%. W związku z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wprowadzono stosowne ustalenia oraz oznaczono przebieg granic obszarów na rysunku planu.

Nie przewiduje się oddziaływań na stan i jakość wód powierzchniowych Regalicy, pozostają one poza strefą oddziaływań realizacji planu. W obszarze planu występują kanały i rowy wodne, dlatego też wprowadzono ustalenie: obowiązuje zachowanie kanałów i rowów wodnych; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i konserwację oraz zmianę przebiegu kanałów i rowów w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu. Na mocy planu ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego, a w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub kanałów i rowów wodnych.

Plan reguluje gospodarkę wodno-ściekową obszaru. Ustalono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, dopuszczono zastosowanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury oraz obowiązek stosowania rozwiązań zmniejszających zużycie wody.

Niewielki fragment gruntu leśnego uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i przeznaczony został w całości na drogę publiczną. Grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast, zgodnie z art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach obszaru planu nie występują grunty rolne.

W Prognozie oddziaływania na środowisko przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane oddziaływanie na środowisko. Prognozuje się, że realizacja planowanego zagospodarowania i zabudowy terenu będzie skutkowała miejscowym niekorzystnymi oddziaływaniami na poszczególne komponenty środowiska, w tym przede wszystkim na powierzchnię ziemi z jej naturalnymi zdolnościami retencyjnymi, na rośliny i zwierzęta (częściowa likwidacja istniejącej roślinności i migracja zwierząt z nią związanych). Wraz z realizacją ustaleń planu w obszarze analizy pojawią się przedsięwzięcia korzystające z zasobów środowiska i jednocześnie emitujące substancje do niego. Pod rządami planu mogą powstać przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Plan zawiera rozwiązania, których realizacja częściowo skompensuje utratę dotychczasowych zasobów przyrody.

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

Na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu; ochronę strefy realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu.

## **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.**

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

Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zabezpieczone (zgodnie z obowiązującym planem) poprzez:

- szerokości linii rozgraniczających dróg, umożliwiających utrzymanie odpowiednich parametrów jezdni i chodników,
- wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Walory ekonomiczne przestrzeni wynikają w dużej mierze z położenia obszaru planu w rejonie wjazdu do miasta od strony komunikacyjnego węzła Granitowa i węzła Podjuchy drodze krajowej nr A6, linii kolejowej relacji Poznań Główny – Szczecin Główny. Ustalenia planu stwarzają warunki dla kontynuacji i rozwoju funkcjonujących na tym obszarze form działalności komercyjnej oraz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjno-usługowej.

Realizacja planu:

- przyczyni się do rozwoju działalności produkcyjno-usługowej w zachodnio – południowej części miasta,
- pozwoli na racjonalną gospodarkę gruntami, maksymalne wykorzystanie przestrzeni w terenach zabudowy usługowej, usługowo-produkcyjnej, składów i magazynów,
- umożliwi powstanie nowych miejsc pracy związanych z rozwojem produkcji, składów i usług w obszarze planu.

## **2.7. Prawo własności.**

W granicach planu znajdują się w przeważającej większości grunty we władaniu Zakład Wodociągów i Kanalizacji (80%), grunty miasta Szczecin (25%), grunty prywatne (5%).

## **2.8. Scalanie i podział nieruchomości.**

Po 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.

Niezbędny zwykły podział terenu może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

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

W obszarze planu nie występują obiekty obrony cywilnej. Ze względu na zadania obrony cywilnej w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

## **2.10. Potrzeby interesu publicznego.**

Plan spełnia wymagania w zakresie umożliwienia realizacji potrzeb interesu publicznego, uwzględnia między innymi:

- obsługę komunikacyjną obszaru poprzez projektowane drogi lokalne i dojazdowe,
- ustalenia w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,

– realizację sieci inżynierskich i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania planowanej zabudowy.

Realizacja ustaleń planu będzie działać na rzecz dobra wspólnego zapewniając porządek przestrzenny, prawny i warunki do przekształceń w sposób nienaruszający wolności i prawa innych osób.

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

W planie 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 komunikacji i infrastruktury technicznej), 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, wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), 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.

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

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez:

- możliwość składania wniosków do projektu planu,
- możliwość zapoznania się z projektem planu w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu,
- udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- możliwość składania uwag do projektu planu.

### **2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i Rada Osiedla Dąbie. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta. W siedzibie biura odbywa się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna.

Opracowania sporządzane na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne i prognoza skutków finansowych są również dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

### **2.14. 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.**

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są wynikiem przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.). Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w Studium, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

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

Obszar objęty planem obejmuje tereny częściowo zabudowane oraz potencjalne tereny inwestycyjne. Istniejący zewnętrzny układ uliczno-drogowy zapewnia dojazd do wskazanych terenów inwestycyjnych. Obszar planu wyposażony jest w infrastrukturę inżynierską, która będzie mogła być rozbudowana na potrzeby nowych obiektów.

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

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:

- w zakresie dostępności architektonicznej,
- w zakresie dostępności cyfrowej,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zachód 2” w Szczecinie można oczekiwać wydatków obciążających budżet Miasta wynikających z potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i możliwych opłat adiacenckich.

#### **7. Podsumowanie.**

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