

UCHWAŁA Nr .../2023
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) **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 wykorzystujących dostęp do akwenów żeglownych, 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 wydzielenia 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 symbole wydzielen wewnątrznych 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 inżynieryjne, 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 inżynieryjne.

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) **inżynieryjne 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 uspokojonego** – 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 zabezpieczeniu 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 przeznaczony 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 m²,
 - 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, wysp Międzyodrza 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 świateł nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających;
- 4) w 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 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 wody powodziowej 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 udatnianie terenu np. poprzez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych, usuwanych bądź przemieszczanych, w związku z realizacją inwestycji oraz innych dopuszczonych materiałów;
- 10) 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 ²	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/100 m ² pow. sprzedaży

4	Biura	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/200 m ² pow. użytkowej*
5	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
6	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
7	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt	0	0
8	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
9	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
10	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
11	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsz konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsz konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
12	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
13	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
14	Przystanie jachtowe	1 mp/2 miejsza do cumowania	0	0
15	Sale konferencyjne	1 mp/10 miejsz konferencyjnych	1 mp/100 miejsz konferencyjnych	1 mp/100 miejsz konferencyjnych
16	Usługi różne	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- c) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- d) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 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.

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 powiazań 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 inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych 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 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 dojeżdżaniach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego, ustalenie nie dotyczy planowanej kablowej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN,
 - e) nowe sieci inżynierskie 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 inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 15,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) do 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, 3U i IKO dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 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 inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej 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:

Mminimalna 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 inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL lub spoza obszaru planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej 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 terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 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 inżynieryjnej 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 – 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 powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 90%;
 - 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 1.1ZN, 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 inżynieryjne:

- 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 inżynieryjnej 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 inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 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.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren pompowni 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 inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna spoza obszaru planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej 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 inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KR;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej 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 inżynieryjne:

- 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 inżynieryjne:

- 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.

§ 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.