

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze - Ostrów Grabowski” w Szczecinie został opracowany na podstawie uchwały Nr XLIX/1338/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze - Ostrów Grabowski” w Szczecinie. Plan obejmuje obszary o powierzchni 166,49 ha zlokalizowany na Wyspie Ostrów Grabowski, w obszarze portu morskiego w Szczecinie.

Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszary o powierzchni 166,49 ha zlokalizowany na Wyspie Ostrów Grabowski objętej granicami portu morskiego w Szczecinie.

Celem planu jest umożliwienie rozwoju funkcji portowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych oraz rozbudowy infrastruktury technicznej gospodarowania odpadami. Ustalone funkcje odpowiadają na aktualne wyzwania gospodarczo-społeczne dotyczące ochrony zdrowia, warunków i jakości życia mieszkańców miasta, w szczególności w zakresie gospodarowania i unieszkodliwiania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych m.in. medycznych i weterynaryjnych. Rozbudowa funkcji magazynowo - portowych jest odpowiedzią na zmieniające się potrzeby logistyczno-magazynowe, które są skutkiem zmian przepływu towarów i usług oraz łańcuchów dostaw wywołanych pandemią i wojną w Ukrainie. Ustalone funkcje oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiadają potrzebom cywilizacyjnym, gospodarczym i społecznym, są zgodne z wizją i kierunkiem rozwoju miasta przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.

Po przeprowadzonej analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z Art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z Art. 15 ust 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości. Wszelkie regulacje granic w obszarze planu odbywać się będą na zasadach określonych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) przy zachowaniu warunku zgodności z ustaleniami planu miejscowego.

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

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

Obszar objęty planem przeznaczono na funkcje portowe, składowe, magazyny, przeładunek, usługi dystrybucyjno-logistyczne, produkcję oraz infrastrukturę techniczną i tereny komunikacji. Obszar znajduje się w granicach portu morskiego i jest styczny z morskimi wodami wewnętrznymi. Infrastrukturę techniczną stanowiącą przedmiot planu, w szczególności stanowią tereny oczyszczalni ścieków oraz zakładów unieszkodliwiania odpadów komunalnych oraz niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne, tereny komunikacji drogowej i kolejowej.

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

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Szczecin charakteryzuje krajobraz kulturowy miasta nad rzeką, który został ukształtowany przez hanzeatyckie związki gospodarcze regionu na przestrzeni wieków. Odra wraz z jeziorem Dąbie stanowią kontekst przyrodniczo-krajobrazowy miasta. Obecność tych obszarów, stanowiących istotny element przestrzeni miejskiej Szczecina, warunkuje kierunek rozwoju przestrzennego oraz gospodarczego miasta.

Widoki z rzeki Odry oraz widoki z łądu na akwen stanowią najcenniejsze ekspozycje krajobrazu kulturowego. W krajobrazie obszaru opracowania największe wartości z wizualnego punktu widzenia posiadają wyspy. Z ich powierzchni rozciąga się atrakcyjny widok na Stare Miasto, a także na najbardziej charakterystyczne elementy krajobrazu Szczecina, w tym Wały Chrobrego czy Zamek Książąt Pomorskich. Łasztownia, bezpośrednio związana ze Starym Miastem, miała istotne znaczenie dla rozwoju przestrzennego Szczecina. Wyniesienia w stosunku do terenów nadwodnych pozwalają na obserwację portowego i naturalnego krajobrazu Międzyodrza, szerokoprzestrzennych perspektyw i głębokich planów.

Stwierdzone wartości uznano za cenne i w Studium objęto strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry, która jest realizowana poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Warunki wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

Współcześnie wyspa Ostrów Grabowski połączona jest szeroką groblą z sąsiednią Łasztownią. Teren opływają wody powstałych w XX w. kanałów: Dębickiego, Grabowskiego (zastąpił on istniejący wcześniej ciek Grabower Graben), Przekopu Mieleńskiego oraz rzeki Duńczycy. Teren wyspy częściowo stanowi pole refulacyjne, które jest w trakcie rozbudowy. Południowa część wyspy stanowi zagospodarowanie Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów w Szczecinie oraz oczyszczalni ścieków.

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

Obszar planu znajduje się poza siecią terenów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz również tych zaproponowanych do ochrony. Zgodnie z Waloryzacją przyrodniczą Szczecina z 2018 roku w granicach planu występują chronione gatunki roślin i zwierząt oraz enklawy siedliska przyrodniczego, które uwzględniono w zapisach planistycznych. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” (PLB320003) oraz projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Międzyodrze Szczecińskie”. Pełnia one funkcje izolacji ekologicznej od terenów portowych i mają duże znaczenie dla integralności i bioróżnorodności ekosystemu miasta. Korzystnym skutkiem położenia planu jest klimatotwórcze oddziaływanie Odry. Rzeka stanowi naturalny korytarz przewietrzania, w którym następuje wymiana powietrza, skutkująca rozproszeniem zanieczyszczeń; kształtuje również lokalnie wilgotność oraz temperaturę powietrza.

W Prognozie oddziaływania na środowisko mpzp „Międzyodrze - Ostrów Grabowski” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane oddziaływanie na środowisko. Prognozuje się, że planowane zagospodarowanie i zabudowa omawianego terenu będzie skutkowało miejscowymi niekorzystnymi oddziaływaniami na poszczególne komponenty środowiska, w tym m.in. na powierzchnię ziemi z jej naturalnymi właściwościami retencyjnymi, na rośliny i zwierzęta (likwidacja istniejącej roślinności i migracja zwierząt z nią związanych). Wraz z realizacją ustaleń planu w obszarze Ostrowa Grabowskiego pojawią się przedsięwzięcia pobierające zasoby środowiska i jednocześnie emitujące substancje do niego. Pod rządami planu powstaną przedsięwzięcia zawsze i potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko. Takie inwestycje są pod szczególnym nadzorem i muszą spełnić bardzo rygorystyczne normy związane z ochroną środowiska. Nie przewiduje się, że efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko będzie miał wymiar degradujący istniejące w otoczeniu walory przyrodnicze. Prognozuje się, że wszelkie zanieczyszczenia uwalniane do środowiska, wynikające z prowadzenia działalności określonej funkcjonalnie w planie, nie będą przekraczały obowiązujących norm i podlegać będą stałym lub czasowym monitoringom poszczególnych elementów środowiska.

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

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

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

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

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

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w niezbędnej liczbie uzależnionej od funkcji terenu. Inne potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami nie wymagają formułowania dodatkowych ustaleń niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Plan zapewnia ochronę interesu publicznego w zakresie unieszkodliwiania odpadów komunalnych oraz niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne, tym samym ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa epidemiologicznego, oraz ochrony przeciwpowodziowej obszaru.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) rozbudowę infrastruktury inżynierskiej, która pozwala w sposób zorganizowany gospodarować odpadami (komunalnymi, niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne) i optymalizuje ekonomicznie i środowiskowo zarządzanie wytworzonymi odpadami na terenie gminy
- 2) rozbudowę infrastruktury portowej przy morskim torze wodnym, co daje szansę rozwoju usług portowych i okołoportowych z dostępem do zróżnicowanych form transportu (woda, transport kołowy i kolej)
- 3) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, obsługa transportowa zapewniona jest w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej
- 4) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu zapewnione są chodniki, ciągi piesze i ścieżki rowerowe zintegrowane z miejską siecią tras rowerowych, zaproponowana dwa mosty piesze lub pieszo-rowerowe łączące Śródmieście z Międzyodrzem.

2.7. Prawo własności.

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

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

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

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

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Plan umożliwia realizację planów inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, zgodnie z ich wnioskami. Plan stanowi kompromis pomiędzy interesem gospodarczym, ekonomicznym i społecznym polegającym na zapewnieniu trwałego i stabilnego rozwoju funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej oraz rozwoju infrastruktury miejskiej. Plan zapewnia ochronę interesu publicznego w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa, w tym ochrony przeciwpowodziowej. Plan dążąc do efektywnego gospodarowania ograniczonymi zasobami wskazuje rozbudowę infrastruktury inżynierskiej, która pozwala w sposób zorganizowany gospodarować odpadami i optymalizuje ekonomicznie i środowiskowo zarządzanie wytworzonymi odpadami na terenie gminy – zapewniając bezpieczeństwo epidemiologiczne i optymalizację kosztów. Rozbudowa infrastruktury portowej na ostrowie Grabowskim, przy morskim torze wodnym, daje szansę dynamicznego rozwoju usług portowych i okołoportowych z dostępem do zróżnicowanych form transportu (woda, transport kołowy i kolej).

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

Plan dopuszcza infrastrukturę techniczną niezbędną dla funkcjonowania planowanej zabudowy i ustala obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. W planie określa się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz spoza obszaru planu. W planie wprowadzono obowiązek retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystania do celów własnych lub częściowego opóźnionego odprowadzenia do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej.

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 dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci.

Zasadniczą rolą planu jest wprowadzenie możliwości rozbudowy infrastruktury inżynierskiej gospodarowania odpadami komunalnymi, niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne (spalarnie) oraz rozbudowa infrastruktury portowej na wyspie.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

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

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu (w terminie od 04.05.2023 roku do 26.05.2023 roku).
- 2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu.

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

Na każdym etapie procedury formalno - prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2. Ponadto na etapie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin zagadnienie gospodarowania odpadami komunalnymi, niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne (spalarnie) oraz rozbudowa infrastruktury portowej.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest wyspecjalizowana jednostka Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym opracowującym projekt planu. BPPM posiada warunki organizacyjno - techniczne do organizowania spotkań, prezentacji itp. W siedzibie biura organizowane są dyskusje publiczne i wykładany jest do publicznego wglądu projekt planu. Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta (BIP) udostępniono etapy procedury sporządzania planu i projekt planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do bieżącej informacji i udział w procesie sporządzania projektu planu.

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

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

Istniejące w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019, poz. 1696 ze zm.), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

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

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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Międzyodrze - Ostrów Grabowski" w Szczecinie można oczekiwać wydatków obciążających budżet Miasta wynikających z potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Szczegółowa analiza wpływów i wydatków gminy została przedstawiona w opracowaniu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze - Ostrów Grabowski” w Szczecinie.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze - Ostrów Grabowski” są załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze - Ostrów Grabowski” w Szczecinie w skali 1: 2 000 wraz z wrysem 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.