

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 do brzegu rzeki Regalicy, od południa do ulicy Batalionów Chłopskich, od zachodu terenami komunikacji kolejowej linii kolejowej relacji Poznań Główny – Szczecin Główny, od wschodu kanałem dawnej cementowni.

Zagospodarowanie terenu stanowi istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń naturalna nieurządzona 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 terenu biologicznie czynnego, kształtowaną w zależności od istniejącego oraz planowanego zainwestowania działki budowlanej,
- obowiązującą linię zabudowy wskazaną na załączniku graficznym,
- 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. 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 przy 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 zinwentaryzowano stanowiska dziwoni, trzcinnika i krętogłowa. W granicach obszaru planu, w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Natura 2000

zinwentaryzowano siedlisko przyrodnicze w podtypie łąg jesionowo-olszowy (91E0-3). W przypadku ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

Omawiany 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 również 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 melioracyjnych 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 stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, obowiązek stosowania rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury w terenach przeznaczonych na usługi, produkcję, składy i magazyny oraz obowiązek stosowania rozwiązań zmniejszających zużycie wody.

W granicach obszaru planu występują grunty rolne i leśne. Na mocy ustaleń planu zachowuje się istniejące lasy. Nie zaistniała potrzeba zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. 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 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 omawianego terenu będzie skutkowała 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). Będzie to wynikiem wprowadzenia nowego zagospodarowania i zabudowy, nawierzchni nieprzepuszczalnych – zmienione zostaną powierzchniowe warstwy ziemi, w przestrzeni obecne będą obiekty emitujące zanieczyszczenia do środowiska, jak i korzystające z jego zasobów. Pod rządami planu mogą powstać przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Warunkiem niezbędnym dla ograniczenia negatywnych skutków dla środowiska będzie restrykcyjne przestrzeganie przez inwestorów przepisów i wymogów ochrony środowiska.

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 we 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 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 najniżej 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 projekcie planu określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, 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, rozsączenie, 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.

Plan jest zgodny 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.