

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Ostrów Grabowski” 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, poz. 1890, poz. 2029), **Rada Miasta Szczecin uchwala co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/1338/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Ostrów Grabowski” 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 „Międzyodrze – Ostrów Grabowski” w Szczecinie na obszarze osiedla Międzyodrze – Wyspa Pucka, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 166,49 ha zlokalizowany na Wyspie Ostrów Grabowski.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1: 2 000, zwanym dalej rysunkiem planu.

4. Przedmiotem planu są tereny usług, produkcji, składów i magazynów, teren gospodarowania odpadami, teren kanalizacji, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, zlokalizowane w granicach portu morskiego w Szczecinie.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 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.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) U-P – teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) IO-İK – teren gospodarowania odpadami, kanalizacji;
- 3) KOP – teren parkingu;
- 4) KDZ – tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej;
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

6) WM – teren wód powierzchniowych morskich.

3. Ustala się symbol wydzielenia wewnętrznego w planie: 1.1.KR.

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. Teren objęty planem położony w całości w granicach portu morskiego. Przebieg granic portu morskiego regulują przepisy o obszarach morskich.

9. W części obszaru planu występują grunty 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, o gospodarowaniu wodami.

§ 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.: roślinność zieloną, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 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) **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 pierwszej kondygnacji nadziemnej, 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, niepodpartych 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;
- 7) **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;
- 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.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na obszarze objętym planem zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - b) lokalizacji obiektów produkcji artykułów spożywczych;
- 2) dopuszcza się, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, infrastrukturę, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:
 - a) obsługi komunikacyjnej,
 - b) dostawy ciepła i chłodu,
 - c) uzdatniania terenu poprzez odkład urobku z pogłębiania akwenów, innych mas ziemnych lub innych dopuszczonych materiałów,
 - d) innego portowego przeznaczenie nieujętego w planie,
 - e) imprez okolicznościowych (m.in. ekspozycje, targi itp.), na czas trwania imprezy.

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) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;

- 4) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na całym obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry; w obszarze strefy ochronie podlegają widoki z przestrzeni publicznych i nabrzeży lewobrzeża Szczecina, wysp Międzyodrza i szlaków wodnych na sylwetę zabudowy portu i akwatorium portowe;
- 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 jest objęty 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 „osłepienie” nawigatorów jednostek pływających;
- 4) w celu zapewnienia bezpiecznego i niezakłóconego użytkowania akwenu, bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania nabrzeży, pirsów i innych budowli hydrotechnicznych oraz w celu zapewnienia bezpieczeństwa wszystkich budowli zlokalizowanych na terenie lub w sąsiedztwie 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, w celu zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi:
 - a) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących budowli, urządzeń nawigacyjnych, urządzeń wodnych, oznakowania nawigacyjnego i oświetlenia brzegowego, wraz z dostępem do nich oraz infrastruktury liniowej obsługującej te obiekty według potrzeb, bez ograniczenia ich parametrów;
 - b) dopuszcza się budowę i przebudowę umocnień 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 oraz budowy i przebudowy torów wodnych;
- 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 obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których 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, dopuszcza się 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,
 - 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 uzdatnianie 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) w terenach elementarnych dróg publicznych obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 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 12;
- 13) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy z dokładnością do 1,0 m;
- 14) na obszarze planu wysokość zabudowy, obudowy urządzeń technologicznych i budowli realizuje się według potrzeb technologicznych, wysokość nie może powodować przysłonięcia widoczności obiektów i urządzeń toru wodnego na Przekopie Mieleńskim zlokalizowanych w obszarze objętym planem i poza granicami obszaru objętego planem (w tym radar na Elewatorze Ewa 60 m n.p.t., stawa światła sektorowego w północnej części Ostrowa Grabowskiego);
- 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) dla parkingów naziemnych dla samochodów osobowych z wyłączeniem terenów elementarnych dróg publicznych obowiązuje zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;

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 (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1	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
2	Obiekty ekspozycyjno - handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej*
3	Biura, urzędy	3 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1,5 mp/100 m ² pow. użytkowej*
4	Zakłady produkcyjne, sortownia odpadów	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/10 zatrudnionych**
5	Obiekty wystawowe, itp.	1 mp/5 osób przebywających jednocześnie	1 mp/100 osób przebywających jednocześnie	1 mp/300 m ² pow. użytkowej*
6	Obiekty i place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	2,5 mp/100 zatrudnionych**
7	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
8	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
9	Sale konferencyjne	1 mp/10 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
10	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 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 1 miejsca postojowego,
 - zagospodarowania tymczasowego wskazanego w § 4 ust. 1 pkt 2,
 - 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, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi zbiorcze oznaczone w planie 1KDZ, 2KDZ;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDZ oraz 2KDZ, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań 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;
- 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 terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13,
 - 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 wód powierzchniowych i kanałów portowych;
- 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 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 do wód powierzchniowych i kanałów portowych,
 - 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 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) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w obszarze planu:
 - 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) 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;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) dopuszcza się realizację kablowych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN łączących EC Szczecin oraz istniejące i nowe stacje elektroenergetyczne WN/SN w obszarze i poza obszarem planu;

- 13) 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;
- 14) 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 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 1U-P (powierzchnia 134,56 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług, produkcji (w tym produkcji, magazynowania i dystrybucji energii), składów i magazynów, nabrzeża wielofunkcyjne;
- 2) dopuszcza się stację elektroenergetyczną WN/SN wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, z funkcjami towarzyszącymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 45 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 5) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę infrastruktury komunikacji kolejowej i szynowej według potrzeb technologicznych;
- 6) teren w części objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 18;
- 7) dopuszcza się zmiany przebiegu linii brzegu, budowę basenów, wykonanie urządzeń wodnych, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeży lub umocnień brzegowych; typ nabrzeża lub brzeg według potrzeb technologicznych;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 9) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 4 ust. 4 pkt 7-9.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ (ul. Logistyczna), 2KDZ, spoza obszaru planu lub drogą wodną;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

§ 6. Teren elementarny 1WM (powierzchnia ok. 6,93 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren przeznaczony w całości lub części na powiększenie akwenu wód powierzchniowych morskich (Kanał Dębicki), nabrzeża wielofunkcyjne;
- 2) na części terenu niewykorzystanej na powiększenie akwenu morskich wód wewnętrznych ustala się przeznaczenie: teren usług, składów i magazynów, produkcji (w tym produkcji, magazynowania i dystrybucji energii), nabrzeża wielofunkcyjne.

2. Ustalenia ekologiczne:

Grunty pod morskimi wodami wewnętrznymi według potrzeb technologicznych, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2, dla którego obowiązuje minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) dla przeznaczenia wskazanego w ust. 1 pkt 2 ustala się:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 30 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zlokalizowane na linii nabrzeża,
 - d) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii,
 - e) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę infrastruktury komunikacji kolejowej i szynowej według potrzeb technologicznych,
 - f) dopuszcza się zmiany przebiegu linii brzegu, budowę basenów, wykonanie urządzeń wodnych, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeży lub umocnień brzegowych; typ nabrzeża lub brzeg według potrzeb technologicznych,
 - g) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 2) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 4 ust. 4 pkt 7-9.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu IKDZ (ul. Logistyczna) poprzez teren IU-P, spoza obszaru planu lub drogą wodną;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) dopuszcza się przejście sieciami i budowlami inżynierskimi pod dnem akwenu.

§ 7. Teren elementarny 1KOP (powierzchnia ok. 3,62 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren parkingu, pętla autobusowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę, budowle i urządzenia niezbędne dla funkcji podstawowych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w granicach działki budowlanej: 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) wskaźnik intensywności obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń w granicach działki budowlanej, zgodnie z potrzebami technologicznymi;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ (ul. Logistyczna) lub 2KDZ;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 8. Teren elementarny 1KDZ (ul. Logistyczna, powierzchnia ok. 2,12 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy: minimum jedna jezdnia cztery pasy ruchu, obustronne chodniki, min. jednostronna ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 44 m;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 4) dopuszcza się budowę bocznic kolejowych;
- 5) teren w części objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 18;
- 6) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 8) w terenie występuje magistrala ciepła i rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych.

§ 9. Teren elementarny 2KDZ (powierzchnia ok. 2,22 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje jednostronny pas zieleni niskiej o szerokości minimum 3 m.

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

Dopuszcza się lokalizację lądowej części budowli stanowiącej przeprawę przez rzekę Duńczę pomiędzy Ostrowem Grabowskim i Ostrowem Mieleńskim.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, min. jednostronna ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 30 m;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 10. Teren elementarny 1IO-1K (powierzchnia ok. 17,03 ha)

1. Ustalania funkcjonalne:

- 1) teren gospodarowania odpadami, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działce nr 4/8 z obrębu 1084 wyklucza się spalarnie i współspalarnie odpadów;
- 3) teren kanalizacji, w tym oczyszczalnia ścieków;
- 4) nabrzeże wielofunkcyjne;
- 5) dopuszcza się:
 - a) produkcję, składowanie, magazynowanie,
 - b) usługi towarzyszące, w tym usługi biurowe i administracyjne itp.,
 - c) produkcję, magazynowanie i dystrybucję energii,
 - d) portowe urządzenia odbiorcze,
 - e) stację elektroenergetyczną WN/SN wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, z funkcjami towarzyszącymi;
- 6) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalania ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5%.

3. Ustalania kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 45 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) maksymalna wysokości obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń według potrzeb technologicznych;
- 5) wskaźnik intensywności obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń w granicach działki budowlanej, zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 7) dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegu, budowę, przebudowę nabrzeży i umocnień brzegowych, budowę kanałów i basenów według potrzeb technologicznych;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4;
- 9) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1KR obowiązuje:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 5 m,
 - b) minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 10) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 4 ust. 4 pkt 7-9.

4. Ustalania komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ (ul. Logistyczna), 2KDZ, wydzielenia wewnętrznego 1.1KR, spoza obszaru planu lub drogą wodną;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje magistrala ciepła i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

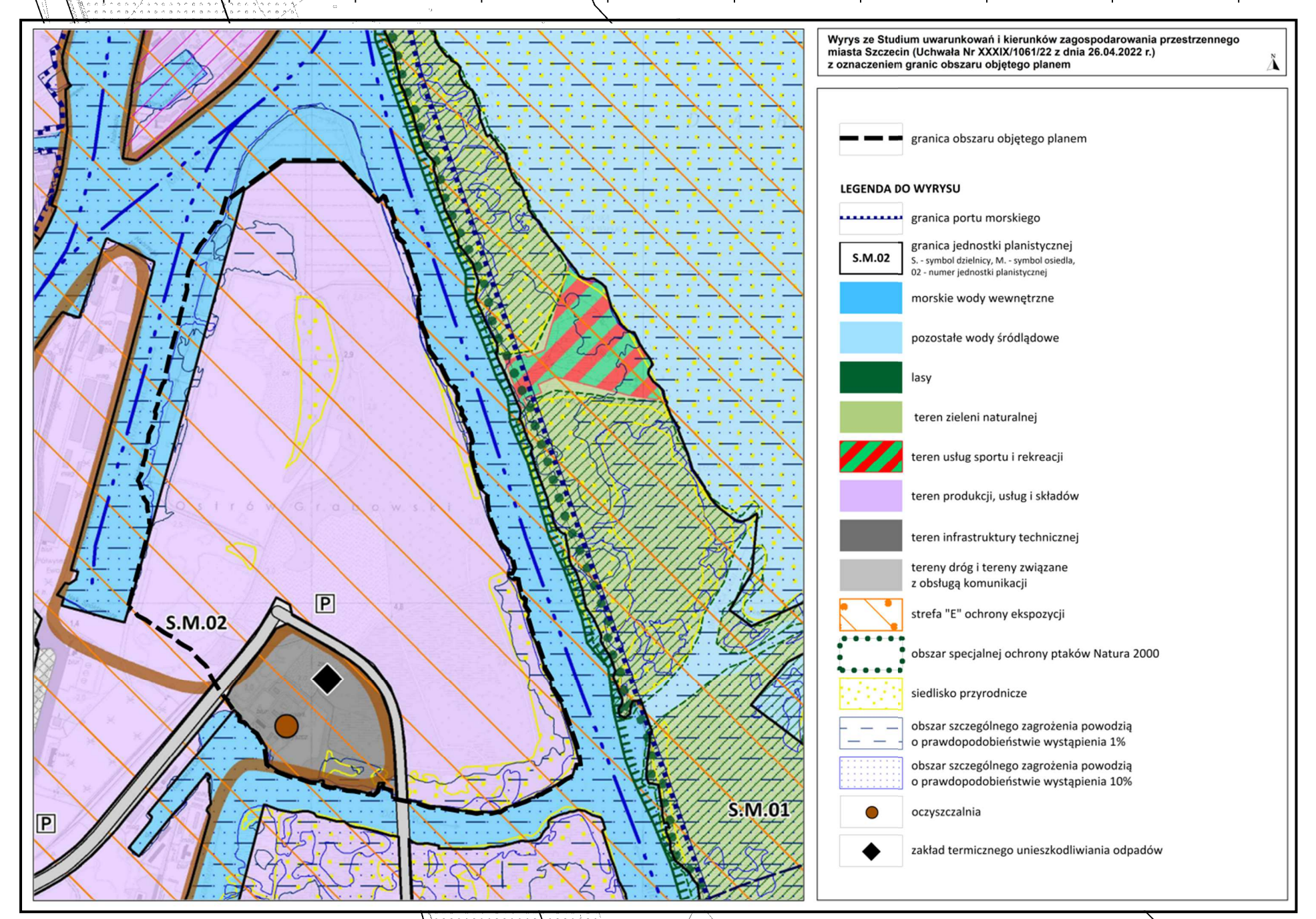
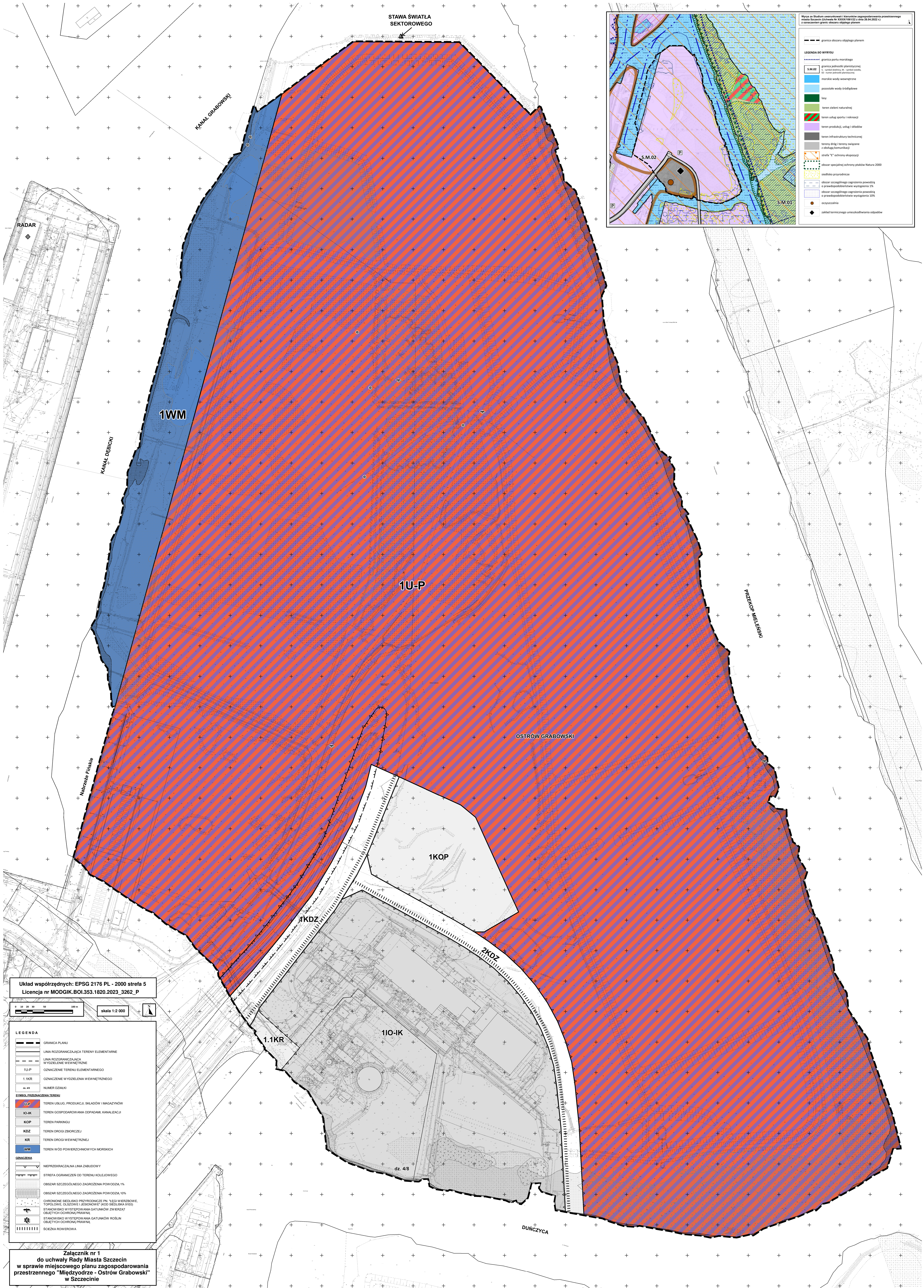
§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 12. Na obszarze objętym planem tracą moc w części:

- 1) Uchwała Nr XLII/1055/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Międzyodrze Port" w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 2 z dnia 13.01.2010 r. poz. 34);
- 2) Uchwała Nr XXIX/730/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tor Wodny” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 18.05.2017 r. poz. 2327).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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



Układ współrzędnych: EPSG 2176 PL - 2000 strefa 5
 Licencja nr MODGIK.BOI.353.1820.2023_3262_P

skala 1:2 000

LEGENDA

GRANICA PLANU

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE

LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENE WEWNĘTRZNE

1U-P OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

1.1KR OZNACZENIE WYDZIELENI W WNETRZNEGO

110-IK NUMER OZNACZENIA

SYMBOL POZNACZENIA TERENU

1U-P TEREN USŁUG, PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

110-IK TEREN GOSPODAROWANIA ODPADAMI, KANAŁIZACJI

KOP TEREN PARKINGU

KDZ TEREN DRÓG ZBÓRCZEJ

KR TEREN DRÓG WEWNĘTRZNEJ

WM TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH MORSKICH

OZNACZENIA

NIERZĘDKOWA LINIA ZABUDOWY

STREFA OGRANICZONA OD TERENU KOLEJOWEGO

OBESZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 1%

OBESZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 10%

CHRONIONE ŚIEDZISKO PRZYRODNICZE (PŁ. 1E) I WIERZBIOWE, TOPOLOWE, OLCHOWE I JEŚKOWE (POC. SEBESIA 915)

STANOWISKO WYSTĘPOWANIA GATUNKÓW ZWIĘRZĄT OBIĘTYCH OCHRONĄ PRAWNĄ

STANOWISKO WYSTĘPOWANIA GATUNKÓW ROŚLIN OBIĘTYCH OCHRONĄ PRAWNĄ

SCIEŻKA ROWEROWA

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Międzydrze - Ostrów Grabowski" w Szczecinie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 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), **Rada Miasta Szczecin uchwala 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 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) 1KOP – budowa pętli autobusowej,
- b) 1KDZ – budowa jezdni, chodnika,
- c) 2KDZ – budowa jezdni, chodnika;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury inżynierskiej:

- a) 1KDZ – budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- b) 2KDZ – budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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.....2023 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), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Ostrów Grabowski” w Szczecinie wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10.08.2023 r. do 31.08.2023 r. i w dniach od 02.11.2023 r. do 23.11.2023 r.

§ 2. Po pierwszym wyłożeniu w okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 14.09.2023 r. wniesiono 1 pismo z uwagami.

§ 3. Uwagi wniesione do projektu planu w pierwszym terminie zostały w całości uwzględnione.

§ 4. Po drugim wyłożeniu w okresie wyznaczonym do składania uwag do projektu planu, tj. do dnia 07.12.2023 r. wniesiono 2 pisma z uwagami.

§ 5. Uwagi wniesione do projektu planu w drugim terminie zostały w całości uwzględnione.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2023 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) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze - Ostrów Grabowski” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Międzyodrze – Ostrów Grabowski" w Szczecinie

Plan 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.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar 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. 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 kierunkami rozwoju miasta przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.

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 (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 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, stanowi infrastruktura portowa, a także tereny oczyszczalni ścieków oraz zakładów unieszkodliwiania odpadów, 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 czynnego, maksymalnej powierzchni zabudowy, nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, a także określenie parametrów zabudowy (wysokości, kształtu dachów), przy jednoczesnym uwzględnieniu specyfiki przeznaczenia 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 kierunki rozwoju przestrzennego oraz gospodarczego miasta.

Widoki z rzeki Odry oraz widoki z lądu na akwen stanowią najcenniejsze ekspozycje krajobrazu kulturowego. W krajobrazie obszaru opracowania największe wartości z punktu widzenia identyfikacji wizualnej 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. 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 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 „Międzyodrza Szczecińskie”. Pełnią 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 oraz kształtuje lokalnie wilgotność i temperaturę powietrza.

W prognozie oddziaływania na środowisko mpzp „Międzyodrza – Ostrów Grabowski” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane oddziaływanie na środowisko. Prognozuje się, że planowane zagospodarowanie i zabudowa 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 wpływające na 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. Plan zapewnia ochronę przeciwpowodziową obszaru oraz bezpieczeństwo nawigacyjne dla jednostek poruszających się na wewnętrznych wodach morskich.

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 i planowaną sieć komunikacji miejskiej,
- 4) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu zapewnione są chodniki, ciągi pieszkie i ścieżki rowerowe zintegrowane z miejską siecią tras rowerowych; zaproponowano dwa mosty pieszkie 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.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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 oraz przemysłowych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz spoza obszaru planu. Wprowadzono obowiązek retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystania do celów własnych lub częściowego opóźnionego odprowadzenia do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej.

Ponadto 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 gospodarowania odpadami 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,
- 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 Szczecin (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 Szczecin (BIP) udostępniono projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu.

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.

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 Szczecin (BIP) udostępniono etapy procedury sporządzania planu i projekt planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do bieżącej informacji i bieżący 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 przedstawiciele rad osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych.

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 znajdujących się w zasięgu istniejących sieci inżynierskich. Obszary planu są przygotowywane do zabudowy, zaopatrzone w media. W obszarze planu znajdują się potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane lub w trakcie przygotowywania do zabudowy (poła refulacyjne).

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 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, wykazanych w załączniku nr 2 Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania. Wydatki na realizację zadań własnych gminy zostały uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Port” oraz „Tor Wodny” w Szczecinie.

Szczegółowa analiza wpływów i wydatków gminy została przedstawiona w opracowaniu pn. 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) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.