

Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Budzysza Wosia” w Szczecinie

Opracowanie miejscowego planu zostało zainicjowane Uchwałą Nr LVI/1584/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Budzysza Wosia” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 1,90 ha, położone w granicach osiedla Pogodno, w dzielnicy Zachód w Szczecinie. Pierwszy ograniczony jest ul. Jerzego Zimowskiego, terenem zabudowy jednorodzinnej, ul. Budzysza Wosia i ogrodami działkowymi oraz drugi ograniczony ul. Budzysza Wosia, ul. Karola Libelta i działką jednorodziną przy ul. Karola Libelta 70.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usług edukacji, komunikacji, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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 ze względu na przeważający udział gruntów własnościowych w obszarze planu.

W obszarze planu obowiązuje Uchwała Nr XLV/1316/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 30.10.2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Reymonta” w Szczecinie.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, które określono poprzez:

- 1) ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obejmującej teren zabudowy mieszkaniowej,
- 2) ustalenie Systemu Zieleni Miejskiej,
- 3) ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,
- 4) ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 6) ustalenie wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy – 0 -1,5,
- 7) ustalenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy – 12,5 m,
- 8) ustalenie dachów płaskich lub stromych.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem stanowi część dzielnicy Zachód. Walory architektoniczne wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla Pogodno i architektura obiektów historycznych wraz zielenią przydomową. Realizacja ustaleń planu umożliwi realizację hali sportowej na terenie szkoły oraz budowę domu jednorodzinnego, stanowiącego nowy segment istniejącej zabudowy szeregowej, przy utrzymaniu charakteru osiedla.

Realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do widocznych zmian wpływających na zmianę walorów krajobrazowych.

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

W obszarze planu nie występują wody powierzchniowe oraz grunty rolne i leśne. Teren znajduje się poza siecią obszarów podlegających ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

Ustalenia planistyczne utrwalają charakter zabudowy, zachowują historyczne i krajobrazowe wartości analizowanej przestrzeni, utrzymując w zurbanizowanym terenie wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wartościowe elementy zieleni. W zapisach planistycznych uwzględniono możliwe występowanie gatunków zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

Ustalenia planu wskazują w jaki sposób należy prowadzić gospodarkę wodno-ściekową na obszarze mpzp, w tym gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi.

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

Na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w granicach której realizowane są warunki wynikające z ochrony konserwatorskiej. W granicach planu nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej.

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

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Dopuszczono niezależnie od ustaleń planu, rozwiązania uwzględniające potrzeby tych osób.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu stwarzają warunki rozwoju zabudowy i usług zgodnie z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Szczecin.

Plan stwarza warunki do lokalizacji nowej zabudowy i poprawy jakości życia mieszkańców. Plan zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany na terenie, który zapewnia optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć dróg;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony. Teren znajduje się w dogodnym dla pieszych zasięgu dojazdu do przystanków transportu zbiorowego (do 10 min.);

3) planowanie nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: planuje się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz stworzenie możliwości budowy hali sportowej na terenie istniejącej szkoły.

2.7. Prawo własności

Grunty należą do Gminy Miasto Szczecin lub stanowią własność prywatną.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze objętym planem występuje obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ul. Budzysza Wosia 8, 9 – do zachowania.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Rozwiązania przyjęte w planie są korzystne dla środowiska ze względu na ustalenie Systemu Zieleni Miejskiej, określenie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej.

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

Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnione jest przez ulice: Budzysza Wosia, Jerzego Zimowskiego oraz Karola Libelta, położone poza obszarem planu, które umożliwią połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Pogodno oraz z dzielnicą Zachód.

W planie 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), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej 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 instalacji odnawialnych źródeł energii.

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

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z planem w czasie przeprowadzanych konsultacji społecznych.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, przeprowadza się konsultacje społeczne, podczas których prezentowane są rozwiązania przyjęte w planie i zbierane są uwagi. W ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin wskazuje termin i formę konsultacji społecznych.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecin oraz w prasie lokalnej umieszczane są zawiadomienia o ww. terminach.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu planu oraz terminie i sposobie przeprowadzanych konsultacji społecznych kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu planu mogą uczestniczyć zainteresowani.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków, opiniowanie, uzgadnianie, przeprowadzanie konsultacji społecznych w tym zbieranie i rozpatrywanie uwag) prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi.

2.13. 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.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarze już zainwestowanym, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

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

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).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) obszar planu znajduje się w jednostce planistycznej Z.P.02. Studium ustala dla tej jednostki funkcję dominującą: zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz funkcje uzupełniające: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, usługi, (...).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zapewni się dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści 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

W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Budzysza Wosia” nie występują zadania obciążające budżet gminy.

Dochód do budżetu gminy będzie z tytułu podatków lokalnych wynikających z użytkowania tych gruntów.

7. Podsumowanie

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