

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego – Klonowica 9” w Szczecinie

Opracowanie miejscowego planu zostało zainicjowane Uchwałą Nr LIX/1645/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego – Klonowica 9” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 26,72 ha, położony w granicach osiedla Zawadzkiego – Klonowica, w dzielnicy Zachód w Szczecinie. Obszar ograniczony jest od północy ul. Władysława Szafera, od północnego wschodu terenami kompleksu leśnego przy ul. Międzyzparkowej, od południowego zachodu terenami zabudowy usługowej i stadionem lekkoatletycznym oraz ul. Litewską od strony zachodniej.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, obsługi komunikacji, w tym zajezdnia tramwajowa wraz z jej rozbudową, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji, tereny elektroenergetyki oraz sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

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:

- 1) Uchwała Nr XIII/263/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 01 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w rejonie al. Wojska Polskiego, ul. Międzyzparkowej, ul. Wincentego Pola (zmiana Z.68) na obszarze dzielnicy Zachód (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 127, poz. 2448 z 23 grudnia 2003 r.)
- 2) Uchwała Nr LV/1023/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2006 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego - Klonowica” w Szczecinie (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 76, poz. 1330 z 9 czerwca 2006 r.);
- 3) Uchwała Nr XXXVIII/940/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 07 września 2009 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego - Klonowica” w Szczecinie pod nazwą „Zawadzkiego – Klonowica 2” (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 70, poz. 1867 z 13 października 2009 r.);
- 4) Uchwała Nr XVI/542/1999 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany K.24 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 48, poz. 735 z 15 grudnia 1999 r.).

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

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

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

- 1) ustalając sposób realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,
- 2) ustalając sposób rozbudowy dla obiektów o wartościach zabytkowych,
- 3) ustalając System Zieleni Miejskiej,
- 4) ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10 – 50%,

- 5) wyznaczając obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) ustalając wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w granicach 0 –1,4,
- 7) ustalając maksymalną wysokość nowej zabudowy – 15 m.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem stanowi część dzielnicy Zachód. Walory architektoniczne wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla Zawadzkiego – Klonowica, architektura obiektów historycznych zajezdni tramwajowej Pogodno oraz zieleń Parku Leśnego Arkońskiego.

Realizacja ustaleń planu umożliwi niezbędną rozbudowę zajezdni tramwajowej Pogodno, określi zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze częściowo zabudowanym. Dopuszczona zapisami planu zabudowa mieszkaniowa i usługowa będzie stanowiła kontynuację zagospodarowania al. Wojska Polskiego (poza granicami planu), a za sprawą określonych w planie parametrów możliwe będzie zharmonizowanie jej z otoczeniem. Na mocy ustaleń planu teren toru gokartowego/kartingowego może funkcjonować lub zostać przekształcony.

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

W obszarze planu nie występują wody powierzchniowe. W odległości około 60-80 m od północno-wschodniej granicy obszaru planu znajdują się Syrenie Stawy. W zapisach planu uwzględniono w pełnym zakresie obsługę infrastrukturalną terenów elementarnych. Ustalenia inżynierskie planu wskazują w jaki sposób należy prowadzić na dokumentowanym obszarze gospodarkę wodno-ściekową oraz zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w bezpieczny dla środowiska sposób, tak aby zanieczyszczone wody nie dostały się do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

W granicach obszaru planu występują grunty rolne. 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. Niewielki fragment gruntu leśnego, zlokalizowanego w granicach obszaru planu uzyskał zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 5 lipca 2005 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele zieleni parkowej i inwestycje celu publicznego (znak:SR-P-6112/13/05).

Teren znajduje się poza siecią obszarów podlegających ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody. Obszar graniczy z zespołem przyrodniczo – krajobrazowym „Zespół Parków Kasprowicza – – Arkoński”. Ze względu na obecność ogrodów działkowych i nieużytkowanego terenu po dawnym motocrossie, a także sąsiedztwo kompleksu leśnego z Syrenimi Stawami, jest to potencjalne miejsce występowania zwierząt gatunków chronionych.

W planie wprowadzono wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach inwestycyjnych sąsiadujących z zespołem przyrodniczo – krajobrazowym i wprowadzono strefy zieleni, dzięki którym powstanie bufor pomiędzy terenami cennymi przyrodniczo a terenami zurbanizowanymi oraz uwzględniono możliwe występowanie gatunków zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

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

Na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków: budynki zajezdni Pogodno, wskazane adresowo w ustaleniach oraz obiekt o wartościach zabytkowych - dawny cmentarz ewangelicki o zatartym układzie, znajdujący się w terenie zieleni urządzonej. W obiektach o wartościach zabytkowych ochronie podlega zasadnicza bryła i gabaryty budynku oraz zasadnicza kompozycja obiektu.

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 dojścia do przystanków transportu zbiorowego (do 10 min.);
- 3) ustalenia planu stwarzają warunki dla rozwoju funkcjonujących na tym obszarze obiektów o przeznaczeniu usługowym, m. in. rozbudowę zajezdni tramwajowej oraz kontynuację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2.7. Prawo własności

W granicach planu znajdują się w przeważającej większości grunty we władaniu gminy miasta Szczecin lub stanowią własność prywatną.

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 mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej 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

Ustalenia planu zachowują charakter osiedla, w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych. Uzupełnienie pod określonymi rygorami planu istniejącej struktury osiedla zapewni optymalne warunki zamieszkania.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających walory krajobrazowe obszaru oraz uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska. Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym, wszystkich mieszkańców miasta.

Rozwiązania przyjęte w planie są korzystne dla środowiska ze względu na ustalenie Systemu Zieleni Miejskiej oraz określenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu będzie skutkowała utrzymaniem dobrej jakości życia mieszkańców.

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

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia al. Wojska Polskiego

oraz ul. Władysława Szafera, które umożliwią połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Zawadzkiego - Klonowica oraz z dzielnicą Zachód.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych) 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.

2.12. 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 planu zapewniony został poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu.

Następnie będzie możliwość zapoznania się z projektem planu w czasie przeprowadzanych konsultacji społecznych, które obejmują:

- a) zbieranie uwag,
- b) spotkanie otwarte, podczas którego prezentowane są rozwiązania przyjęte w planie,
- c) udostępnienie ankiety w formie elektronicznej.

Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz w ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na wymienionych wyżej stronach oraz w siedzibie Biura udostępniony będzie projekt planu w terminie konsultacji społecznych, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. Osoby zainteresowane mogą kontaktować się bezpośrednio z Zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta, przy ul. Szymanowskiego 2 w Szczecinie, na każdym etapie procedury formalno-prawnej.

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą plan jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z Zespołem projektowym. W opracowaniu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i rada osiedla. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Zapewniona będzie możliwość zapoznania się z projektem planu w czasie przeprowadzanych konsultacji społecznych. Spotkanie otwarte odbędzie się za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM.

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.

2.15. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ustalenia planu ograniczają możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m² oraz składowania, przetwarzania

i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych. Wykluczenie z zagospodarowania przestrzennego obszaru tego rodzaju inwestycji służy ochronie zdrowia ludzkiego i środowiska oraz ograniczeniu negatywnych skutków działalności antropogenicznej.

2.16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W strukturze funkcjonalnej obszaru objętego planem, nie występują grunty rolne. Z tego względu ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zagadnienia kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwoju produkcji rolniczej.

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 częściowo zainwestowanym z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci uzbrojenia terenu 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.K.04, dla której Studium ustala funkcję dominującą: zajezdnia tramwajowa oraz funkcje uzupełniające: obiekty niezbędne dla funkcjonowania zajezdni tramwajowej, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową, oraz w jednostce planistycznej Z.K.05, dla której Studium ustala funkcję dominującą: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności z zielenią wysoką oraz funkcje uzupełniające: zabudowa jednorodzinna, usługi, w tym tor katingowy, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową.

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 „Zawadzkiego – Klonowica 9” w Szczecinie występują zadania obciążające budżet gminy. Są to inwestycje w zakresie budowy drogi dojazdowej wraz z siecią wodociągową i kanalizacją deszczową oraz drogi pieszko-rowerowej wraz z kanalizacją deszczową. Dochód do budżetu gminy powstanie z tytułu podatków lokalnych wynikających z użytkowania gruntów i budynków oraz ze sprzedaży terenów inwestycyjnych.

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.

KONSULTACJE SPOŁECZNE LIPIEC 2025