

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów 1” w Szczecinie

Opracowanie planu zostało zainicjowane Uchwałą Nr LVI/1588/24 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów 1” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 3,74 ha, położony na obszarze osiedla Osów, w dzielnicy Zachód w Szczecinie, ograniczony od północy i zachodu terenami leśnymi kompleksu Dolina Siedmiu Młynów, od wschodu i południa terenami zabudowy mieszkaniowej przy ul. Miodowej oraz terenami usług sportu i zieleni urządzonej przy ul. Sierakowskiej.

W obszarze planu obowiązują:

1) Uchwała Nr XIV/376/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 października 2007 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Park Leśny Arkoński – Dolina 7 Młynów” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 129 poz. 2700 z dnia 28 grudnia 2007 r.);

2) Uchwała Nr XVII/439/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 stycznia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Miodowa” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 24 poz. 467 z dnia 29 lutego 2008 r.).

Część powierzchni obszaru objętego planem stanowi teren zainwestowany, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Po przeprowadzonej analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości ze względu na przeważający udział gruntów własnościowych w obszarze planu.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- przeznaczenie części terenu przy ul. Sierakowskiej na cele kontynuacji zabudowy jednorodzinnej; w wyniku zrealizowania drogi na mocy decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID), część ustaleń obowiązującego planu stała się bezprzedmiotowa.

- zmianę przeznaczenia części terenu z zabudową wielorodzinną, położonego przy ul. Miodowej umożliwiającą realizację zabudowy jednorodzinnej na części działek dotąd niezabudowanych.

- korektę obowiązującej linii zabudowy dla terenu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Zaczarowanej.

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:

a) urbanistyczne:

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 70%,

- ustalenie maksymalnego udziału powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 25%,

- wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- ustalenie nadziemnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) minimalnej: 0,

b) maksymalnej: 0,5;

b) architektoniczne:

- ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy: 11 m,
- ustalenie kształtów dachów: dachy strome lub dachy płaskie.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla Osów.

Plan ustala przeznaczenie terenu położonego w okolicy Doliny 7 Młynów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą. Ustalenia zawarte w planie, dotyczące parametrów wysokościowych budynków, linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy, pozwolą na utrzymanie jednolitej struktury architektoniczno-urbanistycznej fragmentu osiedla i zachowanie jego typu zabudowy.

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

W granicach planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne zgodnie z art. 10a Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 Ustawy o ochronie przyrody. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

W granicach planu nie występują wody powierzchniowe.

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

Na obszarze planu nie występują obiekty oraz obszary o wartościach zabytkowych.

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

W planie zabezpieczono interes osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Wprowadzono możliwość lokalizacji dźwigów osobowych, urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu utrwalają istniejące i historycznie uwarunkowane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając lepsze warunki rozwoju zabudowy i usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina.

Podstawowym celem planu jest ochrona i poprawa jakości życia mieszkańców. Plan jest zgodny z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), zgodnie z którym obszar planu znajduje się w jednostce planistycznej:

1. Z.O.02, dla której ustalono funkcję dominującą jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a przekształcenia powinny chronić krajobraz kulturowy, utrzymywać charakter osiedla z zabudową jednorodzinną z uwzględnieniem istniejącego środowiska przyrodniczego z dużą ilością zieleni.

Na terenach niezainwestowanych studium zakłada wykształcenie układu przestrzennego z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi, zielenią urządzoną, zakazuje rozbudowy zabudowy wielorodzinnej.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w dzielnicy Zachód. Zabudowa kształtowana jest w sposób umożliwiający 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. Istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w dogodnym dla pieszych zasięgu dojazdu do przystanków transportu zbiorowego (do 5 min.).

2.7. Prawo własności

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą do osób prywatnych lub instytucji. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie występują obiekty i obszary obrony cywilnej. Dla obszaru planu nie ma określonych zadań rządowych. Poza ustaleniem wymagań dla sieci wodociągowej plan nie zawiera odniesień do zagadnień związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu zachowują charakter zespołu zabudowy, co spełnia oczekiwania wyrażone we wnioskach, w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych. Utrwalenie istniejącej struktury osiedla zapewni optymalne warunki zamieszkania i korzystania z terenu.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających układ przestrzenny, ochronę zespołu zabudowy mieszkaniowej 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.

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

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, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Procedura prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie przeprowadzanych konsultacji społecznych. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, przeprowadza się konsultacje społeczne, podczas których prezentowane są rozwiązania przyjęte w projekcie planu i zbierane są uwagi. W ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin wskazuje się 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 projektu planu, opiniowaniu i uzgadnianiu projektu oraz terminie i sposobie przeprowadzanych konsultacji społecznych kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu 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 projektu 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 obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych lub wewnętrznych 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 (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z 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.).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r., poz. 2240), 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 na budżet gminy

Zmiana planu nie będzie miała wpływu na wydatki gminy, natomiast pojawią się korzyści finansowe związane z realizacją nowej zabudowy mieszkaniowej.

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.