

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr XIII/456/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Projekt planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 179 ha, położony w dzielnicy Północ i Śródmieście, w granicach administracyjnych osiedli: Niebuszewo, Warszewo, Żelechowa, Niebuszewo – Bolinko, Arkońskie – Niemierzyn w Szczecinie. Obszar planu ograniczony jest poprzez: ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego, ul. Komuny Paryskiej, teren kolei, ul. Elizy Orzeszkowej, ul. Zygmunta Krasińskiego, rejon ciek Bystry Rów i zbiornika retencyjnego, ul. Włoską, ul. Księcia Wacława I oraz ul. Rostocką.

W obszarze planu obowiązują:

- 1) Uchwała Nr XXXII/624/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 22 poz. 417 z dnia 28.02.2005 r.);
- 2) Uchwała Nr XXIII/597/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 czerwca 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 67 poz. 1473 z dnia 4.08.2008 r.);
- 3) Uchwała Nr XXXVIII/943/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 września 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Warszewo” w Szczecinie pod nazwą „Warszewo 3” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 70 poz. 1869 z dnia 13.10.2009 r.);
- 4) Uchwała Nr XXIV/567/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 2” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Poz. 5147 z dnia 23.12.2016 r.);
- 5) Uchwała Nr XLIV/1272/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 11 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 4” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Poz. 4473 z dnia 5.10.2018 r.);
- 6) Uchwała Nr XII/435/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo 5” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Poz. 37 z dnia 2.01.2020 r.).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.04.2022 r.) obszar planu znajduje się w jednostkach planistycznych o następujących funkcjach dominujących:

- a) P.N.05, P.N.06, P.N.08, S.B.10, S.D.03: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności,
- b) P.N.02, P.N.03: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności,
- c) P.N.04: zieleń urządzona ze zbiornikiem wodnym,
- d) P.N.01: ogrody działkowe i zieleń urządzona z ciek Bystry Rów i zbiornikami wodnymi.

Funkcje uzupełniające stanowią: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi w tym usługi publiczne, handlu, kultury, gastronomii, usługi sportu i rekreacji, usługi sakralne, zieleń urządzona, parkingi, ogrody działkowe.

Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji w tym tereny kolejowe, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Zmiana planu została podjęta w celu aktualizacji regulacji planistycznych, ujednoczenia zapisów w granicach całego planu oraz dostosowania do aktualnych wymogów prawnych.

Ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowego przeznaczenia i zasad zabudowy i zagospodarowania większości terenów elementarnych w porównaniu z obecnie obowiązującymi planami. Plan „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie koryguje dotychczasowe granice poszczególnych terenów elementarnych, zmieniając przeznaczenie jedynie w kilku miejscach co ma związek z bieżącymi potrzebami osiedla i prowadzonymi inwestycjami. W granicach planu uwzględniono inwestycję związaną z realizacją Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej.

Plan utrzymuje ogrody działkowe przy ul. Przyjaciół Żołnierza i dopuszcza utrzymanie ogrodów działkowych przy ul. Ks. Warcisława I.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje:

a) urbanistyczne:

- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej publicznie dostępnej, usług publicznych osiedla,
- ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, kształtowanej w zależności od planowanego przeznaczenia,
- ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy uzależnionej od funkcji ustalonej na danym terenie,
- wyznaczenie obszarów możliwych do zabudowy określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na załączniku graficznym,
- kontynuację istniejącej linii zabudowy na danym terenie, w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,
- ustalenie limitów wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 12,
- ustalenie zasad kształtowania zwartej zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej dla nowej zabudowy wielorodzinnej proporcjonalnie do udziału liczby mieszkań;

b) architektoniczne:

- ustalenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 19 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- kształty dachów: dachy płaskie lub strome.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Większość obszaru planu stanowią tereny zainwestowane, wśród których przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej i wysokiej intensywności. Enklawy zabudowy jednorodzinnej znajdują się w rejonach ulic: Pasterska, Barlickiego, Daszyńskiego, Lompy, Sosnowa. Istniejące usługi mają charakter podstawowych usług osiedlowych, a ich główna koncentracja występuje w rejonie skrzyżowania ulic Przyjaciół Żołnierza – Wilcza – Bandurskiego – Komuny Paryskiej. Tereny zieleni to przede wszystkim zieleń Stawu Brodowskiego. Tereny sportu, rekreacji i wypoczynku położone są głównie w zespołach zabudowy mieszkaniowej (w rejonie ulicy Pszczelnej, w centralnej części osiedla Bandurskiego) oraz w północnej części planu przy ulicy Bandurskiego. Usługi handlowe zlokalizowane są głównie w zespołach mieszkaniowych. Większy kompleks usługowy, w tym stacja paliw funkcjonuje przy skrzyżowaniu ulic Przyjaciół Żołnierza-Wilcza.

Analizowany teren charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu, co wpływa na atrakcyjność widokową obszaru i możliwości kształtowania krajobrazu. Obecne są tu liczne otwarcia widokowe na centrum miasta i sylwety zabudowy śródmieścia.

Na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obejmującej obiekty wpisane do rejestru zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz

obiekty o wartościach zabytkowych chronione ustaleniami planu, strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu i strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Ponadto obszar osiedla Książąt Pomorskich wraz z kościołem i szkołą wskazano jako obszar stanowiący dobro kultury współczesnej. Plan poprzez swoje ustalenia utrzymuje i chroni stwierdzone wartości przestrzenne.

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne określają między innymi zagospodarowanie terenów w dostosowaniu do wymagań kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i utrzymania zieleni, w tym zieleni Stawu Brodowskiego oraz zieleni wzdłuż ciek Bystry Rów. Plan kształtuje także nowe tereny zieleni urządzonej publicznie dostępne, które powstaną na bazie istniejących zespołów zieleni wysokiej i będą stanowiły lokalny zasób terenów rekreacyjnych dla mieszkańców osiedla.

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

W obszarze planu nie występują grunty 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. W zapisach planistycznych uwzględniono występujące gatunki roślin i zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody. Istniejące w obszarze planu wody powierzchniowe podlegają zachowaniu, utrzymaniu i ochronie na mocy ustaleń planistycznych.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, iż utrzymanie istniejącego stanu środowiska będzie dominującym skutkiem realizacji omawianego planu. Nieznaczące negatywne oddziaływania, głównie na powierzchnię ziemi i jej zdolności retencyjne, szatę roślinną i zwierzęta, wiążą się z realizacją nowych obiektów, zwłaszcza na częściach terenu obecnie niezagospodarowanych. Będzie to wynikiem wprowadzenia nowych obiektów kubaturowych, nawierzchni nieprzepuszczalnych – nastąpi punktowa likwidacja szaty roślinnej, zmienione zostaną powierzchniowe warstwy ziemi wraz z jej właściwościami retencyjnymi. Przeciwdziałaniem takim oczywistym negatywnym oddziaływaniom, będzie realizacja zapisów planistycznych ustalających m.in. wielkość minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, zastosowanie błękitno – zielonej infrastruktury. W porównaniu z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego rozwiązania z zakresu gospodarowania wodami przyjęte w planie „Niebuszewo - osiedle” są znacznie korzystniejsze dla środowiska ze względu na utrwalenie występujących wartości przyrodniczych (zbiorniki wodne wraz z terenami przyległymi), zwiększenie naturalnej zdolności retencyjnych obszaru planu poprzez wprowadzenie obowiązku lub dopuszczenia realizacji błękitno – zielonej infrastruktury, wykorzystanie istniejących zbiorników wodnych, wprowadzenie nowych terenów zieleni urządzonej w formie parków, nowego zasobu zieleni poprzez obowiązek lub dopuszczenie realizacji programu zieleni uzupełniającej oraz realizację nowych rozwiązań poprawiających dostępność komunikacyjną obszaru planu (Szczecińska Kolej Metropolitalna, nowa sieć tramwajowa, pętla autobusowa, przebudowa układu drogowego).

W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych plan ustala, że:

- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
- b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz wód powierzchniowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie o którym mowa w lit. a nie było możliwe,
- c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę.

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

Część obszaru planu objęto strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, obejmującą elementy zagospodarowania i zabudowy o wartościach zabytkowych, w tym budynki jednorodzinne i wielorodzinne. Ochronie podlegają:

- a) historyczna kompozycja zespołu zabudowy,
- b) obiekty o wartościach zabytkowych z kompozycją architektoniczną, wykończeniem i detalem.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz chronione ustaleniami planu, wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, dla których ustalono w projekcie planu zasady ochrony.

W obszarze planu wskazuje się zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Osiedle Książąt Pomorskich” wraz z kościołem i szkołą, stanowiący dobro kultury współczesnej, dla którego obowiązuje ochrona istniejącej struktury przestrzennej realizowana poprzez ustalenia planu.

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

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób z niepełnosprawnościami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Dopuszczono, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Plan reguluje zagadnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia - w budynkach mieszkalno-usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) realizuje się ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenów objętych planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach jezdni i chodników, umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia projektu 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. Projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią, podniesienie jakości życia oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez ukształtowanie kompletnej i zwartej struktury osiedla:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany blisko centrum Miasta, zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej;
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie w zależności od obszaru zmiany znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (około 5 minut);
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu zapewniono dogodne dla mieszkańców ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
- 4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: nowa zabudowa będzie realizowana w obszarze już istniejącej zabudowy;
- 5) wykształcenie nowych terenów zieleni urządzonej publicznie dostępnych w formie parków, które powstaną na bazie istniejących zespołów zieleni wysokiej i będą stanowiły lokalny zasób terenów rekreacyjnych dla mieszkańców osiedla;
- 6) utrzymanie rezerw terenowych dla funkcji społecznych o szerokim spektrum przeznaczenia: edukacja, opieka i pomoc społeczna, opieka nad dziećmi, itp.

7) obowiązek realizacji w ramach nowych inwestycji mieszkalnictwa wielorodzinnego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

2.7. Prawo własności.

W obszarze planu struktura własności jest bardzo zróżnicowana, grunty należą m. in. do Gminy Miasto Szczecin, część jest w wieczystym użytkowaniu osób fizycznych i prawnych. Znaczna część gruntów stanowi własność lub jest w wieczystym użytkowaniu spółdzielni mieszkaniowej. Część gruntów stanowi własność prywatną. Niewielka część gruntów należy do Skarbu Państwa. W południowej części położone są tereny będące w wieczystym użytkowaniu Polskich Kolei Państwowych.

Ustalenia projektu planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski.

Plan realizuje potrzeby społeczne w ramach dostępnego zasobu nieruchomości.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu nie wyznaczono obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

W granicach planu znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędne do funkcjonowania miasta w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa (studnia awaryjna, schrony pod budynkami, ukrycia wolno stojące). Ustalenia dotyczące tych obiektów nie ulegają zmianie.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Przeprowadzona w Prognozie oddziaływania na środowisko analiza wykazała, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na ogólny stan środowiska obszaru planu oraz na zdrowie i warunki życia ludzi.

Korzystnym oddziaływaniem realizacji zapisów planu na zdrowie i jakość życia mieszkańców będzie utrzymanie istniejących i wprowadzenie nowych terenów służących rekreacji i wypoczynkowi (zieleni urządzona, ogrody działkowe) a także obowiązek realizacji zwartych terenów rekreacyjno – wypoczynkowych w nowej zabudowie wielorodzinnej.

Obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, możliwość wykorzystania produkcji energii ze źródeł odnawialnych, dopuszczenie lub obowiązek realizacji błękitno – zielonej infrastruktury stanowią rozwiązania przyjazne środowisku i wspierają odporność miasta na zmiany klimatyczne. Rozwiązania przyjęte w planie poprawiają dostępność komunikacyjną obszaru planu (Szczecińska Kolej Metropolitalna).

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

W projekcie planu określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury inżynierskiej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, 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 lub ogólnospławnej oraz wód powierzchniowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, 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. Projekt planu nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic układu podstawowego: ul. Z. Krasieńskiego, ul. Ks. Warcisława I, ul. Duńska, ul. Wilcza, ul. Komuny Paryskiej, ul. Przyjaciół

Żołnierza. W ramach projektowanej przebudowy dróg zapewnia się poprawę dostępności do komunikacji zbiorowej min. poprzez budowę torowisk tramwajowych w ciągu ul. Z. Krasińskiego, Przyjaciół Żołnierza, ul. Ks. Wacisława.

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 projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu zostanie zaopiniowany i uzgodniony. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, zostanie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie i odbędzie się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin będzie możliwość wniesienia uwag, które umieszczone zostaną w wykazie uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzy uwagi w terminie przewidzianym ustawą.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta 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 projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć zainteresowani właściciele działek, Rady Osiedli, jednostki samorządowe oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące, a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) 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 projektu planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią. Nowa zabudowa lokalizowana będzie w formie uzupełnienia istniejącej struktury co zapewni minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W granicach zmiany planu jak i w jego sąsiedztwie jest dobrze rozwinięty publiczny transport zbiorowy, który może być podstawowym środkiem transportu. Plan przewiduje rozbudowę istniejącego układu tras rowerowych, co poprawi obsługę obszaru objętego planem komunikacją rowerową.

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. 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 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1696), 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.

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i opłat lokalnych.

7. Podsumowanie.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo - osiedle” w Szczecinie są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:15 000 (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.04.2022 r.) – zał. nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – zał. nr 2.