

## UZASADNIENIE

### do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie

Opracowanie planu zostało zainicjowane Uchwałą Nr X/311/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie.

#### 1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 3,04 ha, położony na obszarze osiedla Nowe Miasto, ograniczony ulicami: ul. 3 Maja, ul. Owocowa, ul. Józefa Korzeniowskiego, plac Zawiszy Czarnego. W obszarze planu znajdują się tereny usług, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny drogowe. Przedmiotem planu jest teren obsługi podróżnych – centrum przesiadkowe, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Obszar planu w całości jest objęty ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej XIX-wiecznego układu urbanistycznego Szczecina oraz ochroną ekspozycji krajobrazu. W granicach planu znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków, kamienice przy ul. 3 Maja nr 18, 19, 20, 21, XIX-wieczny układ przestrzenny śródmieścia Szczecina oraz chronione ustaleniami planu: kamienice przy ul. Józefa Korzeniowskiego 1, 2, kamienica przy pl. Zawiszy Czarnego 1, pozostałości fortyfikacji - mur obronny przy ul. Owocowej, budowla podziemna – kompleks schronów z czasów II wojny światowej zlokalizowany pod placem Zawiszy Czarnego.

Ustalenia planu regulują w szczególności:

- a) zasady ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej oraz obiektów o wartościach zabytkowych,
- b) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz jej parametry wraz z liczbą miejsc do parkowania,
- c) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- d) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną i urządzenia sieciowe.

#### 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 realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne z uwzględnieniem warunków konserwatorskich oraz poprzez ustalenia: wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc parkingowych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także określenie innych parametrów zabudowy uwzględniających specyfikę obszaru.

Plan realizuje ideę miasta kompaktowego, o zwartej strukturze, racjonalnie zagospodarowanej przestrzeni, ideę efektywnego wykorzystania istniejącej pełnej infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej. Obszar stanowi główny węzeł komunikacyjny miasta, prezentuje pełne spektrum typów transportu publicznego: tramwajowy, autobusowy miejski i regionalny, kolejowy regionalny i krajowy oraz w fazie realizacji SKM. Intencją planu jest uzupełnienie i integracja funkcji komunikacyjnych tworzących główny węzeł przesiadkowy wokół dworca kolejowego PKP Szczecin Główny i wykształcenie przestrzeni dla nowego dworca autobusowego, które łącznie stworzą centrum przesiadkowe.

Plan realizuje cele strategiczne miasta metropolitalnego:

- 1) uporządkowanie i zwiększenie dostępności do przewozów prowadzonych przez prywatnych operatorów obecnie swobodnie rozproszonych w okolicach Dworca PKP Szczecin Główny,
- 2) poprawa jakości obsługi pasażerów zmieniających środek transportu w obrębie dworca kolejowego PKP Szczecin Główny,
- 3) skrócenie czasu dojazdu z dworca kolejowego PKP Szczecin Główny do miejsca obsługi pasażerów korzystających z przewozów autobusowych, busowych, tramwajowych.

Nową zabudowę wielofunkcyjną kształtuje się jako zamknięcie perspektywy ul. Gabriela Narutowicza z subdominantą. Nowa struktura funkcjonalno-przestrzenna nawiązująca do zabudowy kwartałowej z zachowaniem zróżnicowania wysokości podkreślającego tarasowy układ dzieł fortecy, jest podporządkowana założeniom ochrony konserwatorskiej krajobrazu.

##### 2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Na tarasie nadrzecznym Starego Miasta wznosi się zróżnicowana zabudowa tworząca unikatową, wieloplanową panoramę miasta. Dominanty kulturowe łącznie z obszarem Starego Miasta są objęte wpisem do rejestru zabytków. Sposób kształtowania krajobrazu i struktura zabudowy przyjęte w planie kontynuują historyczną tektonikę zabudowy poprzez zróżnicowanie planów zabudowy osiągnięte dzięki naturalnym różnicom wysokości terenu i kształtowaniu zmiennej wysokości zabudowy. Nowa zabudowa, w tym zabudowa dworca autobusowego i subdominanta na zamknięciu ul. Gabriela Narutowicza wpisują się w tarasową sylwetkę zabudowy Nowego Miasta, eksponując dominanty kulturowe Starego Miasta.

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

Z uwagi na wartość kulturową obszaru, skutki ustaleń planu należy rozpatrywać z perspektywy ochrony środowiska rozumianej jako realizacja interesu publicznego polegającego na ochronie dziedzictwa i krajobrazu kulturowego. Rewitalizacja obszaru uzależniona jest od udostępnienia historycznych przestrzeni, budowy relacji przestrzenno-funkcjonalnych, poprawy dostępności pieszej, odbudowy relacji społecznych. Z uwagi na dużą intensywność zabudowy, ustaleniami sformułowanymi w planie chroni się zieleń wysoką oraz wprowadza zieleń urządzoną, ustala się program zieleni uzupełniającej.

Środowisko analizowanej przestrzeni jest przekształcone, podlega od wielolecia intensywnej presji antropogenicznej. Prognozuje się, że zagospodarowanie i zabudowa omawianego terenu według ustaleń planu wpłynie przede wszystkim na stan czystości atmosfery, a także zwiększy presję akustyczną. Najbardziej wartościowe elementy przyrody jakim są szpalerowe nasadzenia na mocy planu zostaną utrzymane i zrewaloryzowane. W wyniku kompleksowej realizacji ustaleń planu przewiduje się poprawę jakości przestrzeni, ale i intensyfikację użytkowania. Planowane obiekty uzupełnią wykształconą strukturę funkcjonalną i krajobrazową osiedla Nowe Miasto.

Plan zawiera zapisy, których realizacja powinna przyczynić się do budowania odporności miasta na zmiany klimatyczne poprzez wykształcenie terenu zieleni urządzonej w formie parku kieszonkowego, obowiązek stosowania rozwiązań inżynierskich zmniejszających zużycie wody, niskoemisyjnych, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii, obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, obowiązek realizacji zielonych dachów i zielonej ściany oraz enklawy zieleni urządzonej. W obszarze planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody, wody powierzchniowe oraz obszary zaproponowane do objęcia ochroną. Nie występują tu również grunty rolne i leśne.

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

W planie wprowadza się zapisy dotyczące ochrony i utrzymania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej. Obszar znajduje się w granicach XIX-wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie z obowiązującym Studium na obszarze planu ustalono strefy ochrony:

- a) strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu z obowiązkiem ochrony sylwetki historycznej zabudowy,
- b) strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, gdzie ochronie podlegają: układ przestrzenny, relacje przestrzenne zdefiniowane przez obiekty o wartościach zabytkowych, układ ulic.

Odpowiednie regulacje planu chronią także podziemny schron powstały w trakcie II wojny światowej o wyjątkowej konstrukcji i skali, prowadzący na tereny dworca kolejowego.

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

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, kształtowania terenów zieleni i emisji zanieczyszczeń, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających tereny komunikacji, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zabezpieczone poprzez wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie dostosowanej do funkcji terenu.

### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Uzupełnienie struktury funkcjonalnej o inwestycje określone w planie zwiększy wartość przestrzeni, wpłynie korzystnie na procesy rewitalizacyjne, renowacyjne. Budowa zintegrowanego centrum przesiadkowego w sąsiedztwie dworca kolejowego PKP będzie miała istotne znaczenie funkcjonalne dla mieszkańców miasta i regionu. Integracja funkcji komunikacyjnych umożliwi uporządkowanie i zwiększenie dostępności do przewozów transportem drogowym oraz poprawi jakość obsługi pasażerów zmieniających środek transportu w obrębie dworca kolejowego PKP Szczecin Główny.

Plan realizuje cele strategiczne miasta metropolitalnego i wpływa na efektywne gospodarowanie przestrzenią wpływając tym samym na jej walory ekonomiczne:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu znajduje się w zasięgu transportu publicznego miejskiego i regionalnego obsługującego osiedla Nowe Miasto i Stare Miasto (tramwaj, autobus i kolej);
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: obszar planu jest terenem obsługiwany przez komunikację zbiorową miejską (tramwaj, autobus);
- 3) integracja wszystkich środków transportu publicznego w przestrzeni centrum przesiadkowego i skrócenie czasu dojazdu z dworca kolejowego PKP Szczecin Główny do miejsca obsługi pasażerów korzystających z przewozów autobusowych, busowych, tramwajowych.
- 4) uporządkowanie publicznych przestrzeni miasta i zwiększenie dostępności do przewozów prowadzonych przez prywatnych operatorów obecnie swobodnie rozproszonych w okolicach dworca kolejowego PKP Szczecin Główny,
- 5) zwiększenie dostępności osób ze szczególnymi potrzebami oraz pieszych i rowerzystów: w ramach projektowanej przebudowy ulic i wykształcenia połączeń z dworcem kolejowym PKP;
- 6) wykształcenie nowej przestrzeni zieleni urządzonej w osiedlu w miejscu zaniedbanej przestrzeni z zabudową substandardową;
- 7) optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury inżynierskiej i społecznej;
- 8) planowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Śródmieścia z kompletną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną i społeczną;
- 6) rewaloryzacja i aktywizacja funkcjonalno-przestrzenna otoczenia dworca PKP.

## **2.7. Prawo własności**

Tereny inwestycyjne oraz drogi publiczne położone w obszarze planu są własnością Gminy Miasto Szczecin. Nieruchomości stanowią samodzielne działki inwestycyjne. Analiza stanu władania w obszarze planu nie wykazała konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych), pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

Plan utrzymuje podziemny schron połączony z terenami dworca kolejowego PKP i nakazuje wykształcenie dostępu do niego w nowopowstałej zabudowie.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Z uwagi na wartość kulturową obszaru realizacja interesu publicznego polegającego na ochronie dziedzictwa i krajobrazu kulturowego jest nadrzędnym celem ustaleń planu. Udostępnienie historycznych przestrzeni i rewitalizacja obszaru realizowane są m.in poprzez:

- 1) integrację funkcji węzła przesiadkowego, budowę nowego centrum przesiadkowego, uporządkowanie i zwiększenie dostępności do przewozów prowadzonych przez prywatnych operatorów obecnie rozproszonych w okolicach dworca kolejowego PKP Szczecin Główny,
- 2) podnoszenie jakości funkcjonalno-przestrzennej obszaru śródmiejskiego,
- 3) kształtowanie przestrzeni wspólnych, w tym zieleni urządzonej,
- 4) ochronę ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych,
- 5) kształtowanie nowej zabudowy uzupełniającej strukturę śródmiejską i realizację miasta krótkich odległości z wykorzystaniem pełnej istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, bez potrzeby dodatkowych nakładów publicznych.

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

W planie określono zasady modernizacji, rozbudowy układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją. Pojemność i zdolność przepustowa istniejących w strefie śródmiejskiej sieci ulic jest ograniczona jednocześnie charakteryzuje się dogodnym dostępem do komunikacji zbiorowej. W nowej zabudowie wskaźniki liczby miejsc postojowych dla pojazdów osobowych zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych rowerów ustalono uwzględniając specyfikę strefy.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania istniejącej i 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) oraz dopuszczono opóźnione odprowadzenie 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 projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu i odbyła się dyskusja publiczna na temat przyjętych w nim rozwiązań. W terminie wskazanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin była możliwość wniesienia uwag, które umieszczone zostały w wykazie uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w terminie przewidzianym ustawą.

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

### **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do projektu planu, opiniowaniu, konsultacjach społecznych kierowane są do mieszkańców Szczecina, w szczególności do mieszkańców osiedla Nowe Miasto, zainteresowanych właścicieli i inwestorów, jednostek samorządowych oraz organów i instytucji uzgadniających i opiniujących, a także komisji stałych Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków, opiniowanie, konsultacje społeczne) prowadzona była 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. Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania i zabudowy terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania, zabudowy 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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Plan jest zgodny 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).

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:

- w zakresie dostępności architektonicznej,
- w zakresie dostępności cyfrowej,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

## **6. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy**

Plan sporządza się w oparciu o wniosek Biura Partnerstwa Publiczno-Prywatnego Urzędu Miasta w Szczecinie i sporządzone na jego zlecenie opracowania, wydane decyzje administracyjne na rzecz Gminy Miasto Szczecin oraz trwające inne prace. Obszar objęty planem jest jednocześnie obszarem zintegrowanej inwestycji w formule partnerstwa Publiczno-Prywatnego (PPP). Publiczno-Prywatny sposób realizacji zadań publicznych jest oparty na wieloletniej umowie określającej podział zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym a partnerem prywatnym. Celem PPP jest świadczenie określonej usługi publicznej przez partnera prywatnego w oparciu o infrastrukturę publiczną, za wynagrodzeniem.

Realizacja inwestycji w formule PPP to szereg korzyści dla instytucji publicznych, a przede wszystkim możliwość optymalizacji wydatkowania środków budżetowych poprzez zaangażowanie kapitału prywatnego w inwestycje publiczne oraz możliwość skorzystania z wiedzy i doświadczenia biznesu.

Budżet zadania będzie możliwy do określenia po uchwaleniu planu i wyłonieniu partnerów docelowych, którzy przedstawią swoje oferty.

Wpływy budżetowe z tytułu podatków i opłat lokalnych będzie można ustalić po ostatecznym wypracowaniu modelu partnerstwa i obustronnych zobowiązań wynikających z podziału zadań i ryzyk.

## **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. Integralną częścią uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.