

**UZASADNIENIE**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Skolwin - Saperska” w Szczecinie.**

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin - Saperska” zostało zainicjowane Uchwałą XXI/403/04 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 maja 2004 roku.

**1. Informacje ogólne.**

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 57,16 ha, ograniczony ulicą Saperską, ulicą Plażową, ulicą Inwalidzką, Parkiem Leśnym Mścięcino. Od zachodu teren graniczy z gminą Police.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny usług, usług handlu, usług edukacji, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji i tereny 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), w związku z tym nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (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.

**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 realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym:

- 1) ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,
- 2) ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego kształtowanego w zależności od planowanego zainwestowania, mieszczącej się w przedziale od 50% do 95% powierzchni działki budowlanej,
- 3) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w przedziale od 10% do 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 14 m,
- 5) ustalenie przekrycia budynków dachami płaskimi i stromymi,
- 6) ustalenie linii zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,
- 7) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,2.

**2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla domów jednorodzinnych położonych pomiędzy ulicami Huculską i Górniczą.

W planie określono zagadnienia występujące w jego obszarze, co pozwoliło na ustalenie takich parametrów i warunków zagospodarowania i zabudowy terenu, które nie kolidują z istniejącymi uwarunkowaniami.

Część obszaru opracowania obejmuje teren niezainwestowany. Projekt planu wskazuje i uzupełnia tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny pod usługi oraz tereny zielone.

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

Na fragmencie obszaru planu znajduje się obszar zaproponowany do objęcia ochroną w formie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego pod nazwą „Park Leśny Mścięcino”. Charakteryzują go wzniesienia morenowe, pocięte dolinami strumieni, pokryte lasami: buczynami, grądami i lasami sosnowymi na stokach, w dolinach występują łągi. Jest to ważny obszar faunistyczny. Występują tu stanowiska wielu rzadko spotykanych i chronionych roślin. Celem wyznaczenia do ochrony ww. obszaru jest zachowanie i odtwarzanie walorów przyrodniczych kompleksu leśnego, z fragmentami zbiorowisk leśnych o charakterze naturalnym oraz ze stanowiskami wielu zagrożonych, rzadko spotykanych i chronionych gatunków roślin.

W granicy planu występują chronione gatunki roślin i zwierząt: wiciokrzew pomorski, kocanki piaskowe, strumieniówka, gąsiorek, kłaskawka oraz siedliska przyrodnicze: „łągi olszowo-jesionowe” (kod siedliska 91E0, „łąki użytkowane ekstensywnie” (kod siedliska 6510) oraz „Grądy subatlantyckie” (kod siedliska 9160). W związku z tym w planie tak rozmieszczono funkcje danych terenów elementarnych oraz zapisano szereg ustaleń, aby zapewnić w najwyższym stopniu ich zachowanie. W przypadku ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

W obszarze planu występują wody powierzchniowe – strumień Przęsocińska Struga oraz rowy wodne. Ze względu na przeznaczenie funkcjonalne obszaru dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieku; zakazuje się jego zabudowy, kanalizacji i przegradzania, za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych oraz ustala się obowiązek brzegu naturalnego lub brzegu uregulowanego naturalnie (...).

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 planu i w jego sąsiedztwie występują dwa osuwiska aktywne okresowo i jedno nieaktywne/aktywne okresowo, dla których w planie miejscowym wprowadzono stosowne zapisy i oznaczenie na mapie.

W granicach obszaru planu występują grunty rolne i leśne. 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. Grunty leśne w planie znajdują się w terenach przeznaczonych pod zieleń naturalną, nie przeznaczoną pod zabudowę ani inne inwestycje.

W Prognozie oddziaływania na środowisko przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane oddziaływanie na środowisko. Prognozuje się, że realizacja planowanego zagospodarowania i zabudowy omawianego terenu będzie skutkowała niekorzystnymi oddziaływaniami na poszczególne komponenty środowiska, w tym przede wszystkim na powierzchnię ziemi z jej naturalnymi zdolnościami retencyjnymi, na rośliny i zwierzęta (częściowa likwidacja istniejącej roślinności i migracja zwierząt z nią związanych). Będzie to wynikiem wprowadzenia nowego zagospodarowania i zabudowy, nawierzchni nieprzepuszczalnych – zmienione zostaną powierzchniowe warstwy ziemi, w przestrzeni obecne będą obiekty emitujące zanieczyszczenia do środowiska, jak i korzystające z jego zasobów. Pod rządami planu mogą powstać przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Warunkiem niezbędnym dla ograniczenia negatywnych skutków dla środowiska będzie restrykcyjne przestrzeganie przez inwestorów przepisów i wymogów ochrony środowiska.

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

Na terenie objętym projektem planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, za wyjątkiem nieczynnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Plażowej.

### **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 ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Plan dopuszcza możliwość lokalizacji urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych.

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

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

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), utrwalają wartości przestrzenne i funkcjonalne i stwarzają warunki do uzupełnienia zabudowy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w osiedlu Skolwin, które posiada 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 znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (ok. 10 min.);

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: zapewnione jest swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) planowanie nowej zabudowy w tkance miejskiej jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy.

### **2.7. Prawo własności.**

Plan obejmuje nieruchomości będące własnością gminy, własnością gminy pozostające w użytkowaniu wieczystym, nieruchomości będące własnością osób fizycznych lub instytucji, a także grunty skarbu państwa.

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

W obszarze planu wyznaczono obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, wprowadzono również zapis dla realizowanych nowych budynków: „w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku”, nakładający obowiązek zabezpieczenia ochrony użytkowników obiektu.

### **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy, wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenów, przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania.

Plan wskazuje tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie zachowuje się standard zamieszkania, tereny: usług, zieleni urządzonej i naturalnej, wód powierzchniowych, komunikacji i infrastruktury technicznej.

## **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, 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 (nie dotyczy terenów infrastruktury technicznej i 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, wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych 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 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, udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej oraz możliwość złożenia uwag do projektowanych rozwiązań.

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

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

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp „Skolwin - Saperska” sporządzonej na potrzeby planu zostanie udostępniona do wglądu dla osób zainteresowanych. Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane będą do szerszego kręgu odbiorców. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp „Skolwin - Saperska” będzie wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoli na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

## **2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

Część obszaru 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 ust. 3 uopizp.**

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę wartościowego stanu istniejącego zagospodarowania terenu, a także określają zakres możliwych zmiany w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### **4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 uopizp.**

Ustalenia projektu planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości z bezpośrednim dostępem do istniejącej oraz projektowanych dróg publicznych, część obszaru znajduje się w zasięgu istniejących sieci inżynierskich. Plan umożliwia zagospodarowanie terenu 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.**

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).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.04.2022 r.) obszar planu znajduje się w granicach jednostek planistycznych P.S.12, P.S.13 oraz P.S.02. W jednostce planistycznej P.S.12 ustalono funkcję dominującą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, funkcje uzupełniające – usługi, usługi związane z obsługą kompleksu leśnego, zieleń urządzona, lasy. W jednostce planistycznej P.S.13 ustalono funkcję dominującą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, funkcje uzupełniające – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, usługi, usługi związane z obsługą kompleksu leśnego, zieleń urządzona. W jednostce planistycznej P.S.02 ustalono funkcję dominującą - ujęcie wody i stacja wodociągowa, a funkcję uzupełniającą - zieleń naturalna.

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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Saperska” w Szczecinie 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.**

Plan 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.