

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Zachód, Małkowskiego, Kosmos” w Szczecinie.

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Zachód, Małkowskiego, Kosmos” w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr L/1362/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Zachód, Małkowskiego, Kosmos” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,87 ha, położony na obszarze osiedla Śródmieście Zachód, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, ograniczony al. Wojska Polskiego, ul. Bolesława Krzywoustego oraz ul. Księcia Bogusława X. W obszarze planu dominują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi w partery budynków, tereny usług w tym tereny usług kultury i rozrywki.

Zgodnie z obowiązującym Studium na całym obszarze planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, którą charakteryzuje układ urbanistyczny, wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury i obiektów o wartościach zabytkowych.

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 oraz praktycznie skończoną kompozycję urbanistyczną, stan zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) objęcie obszaru całego planu strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, z godnie z dyspozycjami obowiązującego Studium,
- b) określenie zasad ochrony obszaru objętego ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej, obiektów o wartościach zabytkowych, w tym obiektu wpisanego do rejestru zabytków – kino ”Kosmos” i ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- c) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem historycznej kompozycji XIX układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina.

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:
 - ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego 10%,
 - ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych, m. in. zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy dla

całego terenu elementarnego z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy do 55% dla działki położonej przy al. Wojska Polskiego 8 (kino „Kosmos”),

- ustalenie limitów wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 7,
- wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) architektoniczne:

- zachowanie istniejącej wysokości zabudowy z dopuszczeniem niezbędnej rozbudowy poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej z zachowaniem kompozycji elewacji frontowej oraz umożliwiono zwiększenie wysokości zabudowy na działce położonej przy al. Wojska Polskiego 16 (dawna kawiarnia „Lucynka i Paulinka”),
- ustalenie kształtów dachów: budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe wyznacza historyczny XIX/XX wieczny układ przestrzenny fragmentu osiedla Śródmieście – Zachód oraz architektura obiektów o wartościach zbytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektu wpisanego do rejestru zabytków (kino „Kosmos”). Głównymi zadaniami planu jest ustalenie przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarze zabudowy śródmiejskiej, utrwalenie istniejących funkcji kultury i rozrywki oraz ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

Ustalenia zawarte w planie, dotyczące parametrów wysokościowych budynków, linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, pozwolą na utrzymanie jednolitej struktury architektoniczno-urbanistycznej fragmentu osiedla i zachowanie jego charakteru zabudowy.

Krajobraz obszaru objętego miejscowym planem jest krajobrazem kulturowym, antropogenicznym. W obszarze planu brak jest wykształconych terenów zieleni urządzonej. Zieleń reprezentowana jest przez pojedyncze drzewa i krzewy zlokalizowane wewnątrz kwartału zabudowy oraz przez obustronny szpaler klonów zlokalizowany w ciągu ul. Bogusława Krzywoustego.

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

Omawiany obszar znajduje się poza siecią terenów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz również tych zaproponowanych do ochrony. Nie odnotowano siedlisk gatunków roślin i grzybów będących pod ochroną. Pojawiające się tutaj gatunki ptaków, choć podlegające ochronie, należą do taksonów pospolitych i współistniejących z człowiekiem. W obszarze planu nie występują wody powierzchniowe oraz grunty rolne i leśne.

Ustalenia planistyczne utrwalają charakter zabudowy, zachowują historyczne i krajobrazowe wartości analizowanej przestrzeni, utrzymując w silnie zurbanizowanym terenie minimalny współczynnik powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz wartościowe elementy zieleni. W zapisach planu uwzględniono występujące gatunki zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody. Ustalenia planu wskazują w jaki sposób należy prowadzić gospodarkę wodno-ściekową, w tym gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi.

Przeprowadzona w prognozie analiza wykazała, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na ogólny stan środowiska obszaru planu. Prognozuje się utrzymanie już istniejących obciążeń dla środowiska charakterystycznych dla obszaru zabudowy śródmiejskiej.

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

Na całym obszarze planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W granicach strefy znajdują się, wskazane adresowo w ustaleniach, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:

- a) układ przestrzenny z obrzeżną zabudową pierzejową kwartałów,
- b) relacje przestrzenne wyznaczone przez obiekty i obszary o wartościach zabytkowych, w tym harmonijna sylweta zabudowy,
- c) obiekty o wartościach zabytkowych.

Na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych:

- a) wpisany do rejestru zabytków budynek kina „Kosmos” wraz z otoczeniem (nr rej. A-127), oznaczony na rysunku planu,
- b) wpisany do gminnej ewidencji zabytków XIX-wieczny układ przestrzenny Śródmieścia Szczecina,
- c) wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
 - kamienice przy al. Wojska Polskiego 2, 4, 6, 10, 12, 14, 16 i 20,
 - kamienice przy ul. Księcia Bogusława X 41, 42 i 43,
 - kamienice przy ul. Andrzeja Małkowskiego 2, 3, 4, 27, 28 i 29,
 - kamienice przy ul. Bolesława Krzywoustego 1, 2 i 3;

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W planie zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych 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 niepełnosprawnych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Podstawowym celem planu jest ochrona i poprawa jakości życia mieszkańców. Plan jest zgodny z polityką przestrzenną gminy. Ustalenia planu utrwalają i chronią zabytkowe wartości przestrzenne i funkcjonalne w obszarze planu, jednocześnie stwarzają możliwość wprowadzenia niewielkich uzupełnień zabudowy na poprawę funkcjonowania obiektów usługowych i mieszkaniowych.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w Śródmieściu. 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.);

- 3) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej: przewiduje się powstanie nowej zabudowy, która będzie uzupełnieniem istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w ponad 50% do Gminy Miasto Szczecin, pozostałe stanowią własność prywatną oraz wieczystych użytkowników. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski. Nie przewiduje się wywłaszczenia gruntów.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu nie wyznaczono obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa. Według zapisów planu 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 dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu zlokalizowany jest obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy al. Wojska Polskiego 8 (kino Kosmos).

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Prognoza oddziaływania na środowisko planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi. Ustalenia planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny.

Ustalenia projektu planu zachowują historyczny charakter osiedla co wychodzi naprzeciw oczekiwaniom Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wnoszącego o zachowanie i ochronę historycznego charakteru osiedla, zarówno w zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych, co zapewni optymalne warunki użytkowania obszaru.

Poprzez ustalenia planu ochroniona jest dobrze zachowana historyczna kompozycja układu przestrzennego obszaru.

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

Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Bolesława Krzywoustego, umożliwiającą połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Śródmieście – Zachód oraz z dzielnicą Śródmieście.

W zakresie transportu publicznego obszar ma zapewniony bezpośredni dostęp do komunikacji tramwajowej i autobusowej przebiegającej w ciągu ul. Bolesława Krzywoustego.

W zapisach planu 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, 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 lub ogólnospławnej (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.

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 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. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, będzie wyłożony do publicznego wglądu i odbędzie się dyskusja publiczna na temat przyjętych w nim rozwiązań. 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 będą 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, Rada Osiedla Śródmieście Zachód, jednostki samorządowe oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące, a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego zostanie 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 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.

Obsługa komunikacyjna terenu opiera się na istniejącym podstawowym układzie ulicznym, w skład którego wchodzi ulice: ul. Bolesława Krzywoustego, al. Wojska Polskiego oraz ul. 5 Księcia Bogusława X. Istniejący układ drogowy zapewnia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r., które zostało uchwalone zgodnie 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).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019, 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 obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Zachód, Małkowskiego, Kosmos” nie występują zadania obciążające budżet gminy. Analiza ustaleń planu, uwzględniająca zakres wprowadzonych w tym planie zmian w stosunku do bieżącego użytkowania terenu pozwala stwierdzić, że w obszarze planu mogą pojawić się przychody gminy będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia tego planu, związane ze sprzedażą gruntu należącego do Gminy Miasta Szczecin.

7. Podsumowanie.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Zachód, Małkowskiego, Kosmos” 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 (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 kwietnia 2022 r.) – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 2.