

UZASADNIENIE
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Śródmieście – Północ, Staszica” w Szczecinie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Północ, Staszica” zostało zainicjowane Uchwałą Nr XL/1082/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. .

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje teren o powierzchni około 8,08 ha położony w dzielnicy Śródmieście, w osiedlach Śródmieście – Północ i Niebuszewo - Bolinko. Jest to obszar ograniczony ul. Ks. Stanisława Staszica, ul. Stanisława Herakliusza Lubomirskiego i al. Wyzwolenia oraz rondem im. Jerzego Giedroycia.

Obszar, dla którego przystąpiono do sporządzenia nowego miejscowego planu objęty jest częściowo dwoma obowiązującymi planami: Uchwałą Nr XVIII/523/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – Ofiar Oświęcimia” w Szczecinie oraz Uchwałą Nr XI/223/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Kadłubka” w Szczecinie.

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 S.P.07 oraz S.P.12.

Jednostka planistyczna S.P.07 ustala jako funkcję dominującą wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską usługową, mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową wielorodzinną niskiej i wysokiej intensywności. Jako funkcje uzupełniające wskazuje usługi i zieleń urządzoną.

Jednostka planistyczna S.P.12 ustala jako funkcję dominującą usługi, natomiast jako funkcje uzupełniające – usługi opieki i pomocy społecznej, zabudowę wielorodzinną mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową o zróżnicowanej intensywności w formie obudowy ulic Stanisława Staszica i Ofiar Oświęcimia oraz zieleń urządzoną.

Przedmiotem planu jest zabudowa biurowo – usługowa oraz mieszkaniowa wielorodzinną z usługami przy al. Wyzwolenia, w tym budynki przy al. Wyzwolenia ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także zabudowa garażowa i magazynowa przy ul. Stanisława Staszica i ul. Stanisława Herakliusza Lubomirskiego.

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 warunków ochrony dla budynków o wartościach zabytkowych,
- 3) ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego kształtowanego w zależności od planowanego zainwestowania, mieszczącej się w przedziale od 5% do 80% powierzchni działki budowlanej lub wskazanej do zachowania,
- 4) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej, kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania lub wskazanie do zachowania,
- 5) ustalenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy w zależności od jej lokalizacji: od 22,0 m do 40,0 m,
- 6) ustalenie przekrycia budynków dachami stromymi lub płaskimi,
- 7) ustalenie linii zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,

8) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 6.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty planem charakteryzuje się zróżnicowaną zabudową. Pierzeję al. Wyzwolenia tworzy sześć kamienic ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Sąsiaduje z nimi zespół pięciu wielkopłytowych kilkunastokondygnacyjnych wieżowców. Pomiedzy nimi a zielonym skwerem Wallenberga znajduje się przedwojenny biurowiec o modernistycznej bryle (później nadbudowany dwoma kondygnacjami), w którym funkcjonuje placówka Poczty Polskiej. Wzdłuż ul. Lubomirskiego, mieszczą się liczne obiekty garażowe i warsztatowe, natomiast przy ul. Staszica, naprzeciwko V Liceum Ogólnokształcącego, pod budynkiem szpitala znajduje się opustoszały obiekt przeznaczony do rozbiórki.

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

W obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary proponowane do objęcia ochroną.

Nie występują grunty rolne i leśne.

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

Na fragmencie obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, obejmującą kwartał położony w granicach XIX – wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, wyróżniający się wartością artystyczną i zabytkową ze względu na wysoki stopień zachowania ukształtowanej struktury urbanistycznej oraz dawnej zabudowy. W obrębie strefy ochronie podlega istniejąca kompozycja przestrzenna wraz z zabudową oraz elementy historycznego zagospodarowania terenu.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:

- a) zabudowa obrzeżna, jej skala, forma i parametry,
- b) historyczne linie zabudowy i charakter śródmiejskiej zabudowy kamienicowej,
- c) kompozycja frontów kamienic i bogaty program architektoniczny.

Plan ustala warunki ochrony obiektów o wartościach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w tym m.in. zachowanie gabarytów wysokościowych i formy dachu, zachowanie kompozycji elewacji wraz z zachowaniem detalu architektonicznego i przywróceniem oryginalnej formy stolarki.

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 liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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 zwartej zabudowie na styku dwóch osiedli: Śródmieście – Północ i Niebuszewo – Bolinko (dzielnica Śródmieście), 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 znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (ok. 2-10 min.);

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: zapewnione jest swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów na zasadach dotychczasowych,

4) planowanie nowej zabudowy w tkance miejskiej w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej: nowa zabudowa jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy śródmiejskiej.

2.7. Prawo własności.

Plan obejmuje nieruchomości będące własnością oraz w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa, instytucji, osób fizycznych oraz gminy.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej przeprowadzane są uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności, przez co uwzględnione są potrzeby w tym zakresie. Plan ustala zachowanie istniejących obiektów obrony cywilnej: schronów pod budynkami przy al. Wyzwolenia 60, 66, z dopuszczeniem, niezależnie od ustaleń planu ich likwidacji, po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych.

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 ustala tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie możliwe będzie zaspokajanie potrzeb mieszkańców przy zachowaniu standardów zamieszkania, tereny usług, zieleni urządzonej, komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

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 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 komunikacji), 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 (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 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.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Śródmieście – Północ, Staszica” sporządzone na potrzeby planu zostanie udostępnione 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 Śródmieście – Północ, Staszica” 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.

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 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, a także określają zakres możliwych zmian w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Obszar planu jest w większości zabudowany poza terenem inwestycyjnym po dawnej poczcie przy al. Wyzwolenia. Lokalizacja przyszłej, nowej zabudowy na tym obszarze zapewnia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, jest formą uzupełniania zabudowy istniejącej w oparciu o bardzo dobry dostęp do sieci komunikacyjnej oraz znajduje się w obszarze bardzo dobrze wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

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 z dnia 28 czerwca 2022 r.).

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 „Śródmieście – Północ, Staszica” 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.