

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko – Świętochowskiego 2”.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Świętochowskiego” w Szczecinie została zainicjowana Uchwałą Nr XLVII/1304/23 z dnia 7 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko – Świętochowskiego 2” w Szczecinie wyłącznie w odniesieniu do zagadnień infrastruktury technicznej. W związku z powyższym na danym terenie będą obowiązywały oba plany miejscowe: „Kijewko – Świętochowskiego 2” w Szczecinie w zakresie ustaleń inżynierskich i „Kijewko – Świętochowskiego” w Szczecinie w zakresie pozostałych ustaleń. Niniejsze uzasadnienie odnosi się do treści zmienianych przedmiotową uchwałą pod postacią nowelizacji aktu prawnego.

1. Informacje ogólne

Zmieniany plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 86 ha, położony na obszarze osiedla Bukowe - Kłęskowo w dzielnicy Prawobrzeże.

W granicach planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych oraz udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych.

Podjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko – Świętochowskiego 2” wynika z konieczności wprowadzenia zmian w tekście planu i na rysunku w zakresie:

1. Możliwości realizacji indywidualnych ujęć wód (studni) – poprzez wykreślenie zakazu ich realizacji w treści zmienianej uchwały (z roku 2010) i wprowadzenie nowego ustalenia dopuszczającego realizację studni jako rozwiązania tymczasowego umożliwiającego rozpoczęcie inwestycji mieszkaniowych.
2. Zmiany wielkości strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia w związku z jego przebudową wraz z korektą nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. Wyznaczenia dodatkowego terenu dla zrealizowanej stacji redukcyjnej gazu przy ul. Świętochowskiego.
4. Wprowadzenia na rysunek planu linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej oraz korekta szerokości pasów ochrony funkcyjnej dla linii wysokiego napięcia.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują wyłącznie zagadnienia dotyczące infrastruktury technicznej, zgodnie z dyspozycją uchwały intencyjnej.

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 kształtowania ładu przestrzennego nie ulegają zmianie w stosunku do uchwały pierwotnej, a przyjęte rozwiązania nie naruszają kierunków rozwoju miasta przyjętych przez „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin”.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

W niezmienionej formie zostają zachowane walory przestrzeni i krajobrazu.

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

Zmiany wprowadzone w mpzp „Kijewko – Świętochowskiego 2” w Szczecinie umożliwią realizację rozwiązań tymczasowych do czasu zasilenia przyszłej zabudowy w sieci infrastruktury technicznej w świetle planowanego w sąsiedztwie cmentarza komunalnego (np. tymczasowe studnie do poboru wody), pozwolą dostosować zapisy planistyczne (wyłącznie w spektrum obsługi inżynierskiej) do obowiązującego systemu prawnego, a także zapewnią wdrożenie rozwiązań technicznych w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi oraz wykorzystania systemów OZE, które sprzyjają ochronie zasobów środowiska. W planie wprowadzono również obowiązek rozwiązań inżynierskich zmniejszających zużycie wody, niskoemisyjnych, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii (pierwotny plan

„Kijewko – Świętochowskiego” w Szczecinie nie uwzględniał takich ustaleń). Zmiana ustaleń inżynierskich będzie również korzystniejsza ze względu na zdrowie i jakość życia mieszkańców poprzez dopuszczenie stosowania rozwiązań tymczasowych. Plan „Kijewko – Świętochowskiego” w Szczecinie dopuszczał zaopatrzenie w wodę (do czasu realizacji sieci wodociągowej) wyłącznie ze studni już istniejących, jedynie dla zabudowy na działce, na której znajduje się studnia – bez możliwości podłączenia nowej zabudowy lokalizowanej na działkach sąsiednich. W obszarze planu aktualnie znajduje się jeszcze szereg nieruchomości, które ze względów m.in. technicznych i finansowych nie są podłączone do istniejącej sieci wodociągowej. Dopuszczenie rozwiązań tymczasowych wraz ze zniesieniem obowiązujących obostrzeń dotyczących studni umożliwi zaopatrzenie w wodę takich nieruchomości. Ujęcia wody, które będą realizowane na mocy planu w odległości do 150 m od granic planowanego cmentarza, który zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru, dopuszczono wyłącznie do czasu realizacji cmentarza.

Obszar planu znajduje się w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” dla którego obowiązują rygory określone w Rozporządzeniu Nr 10/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020.

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

Zmiany planu wprowadzone niniejszą uchwałą nie naruszają wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

Zmiany planu wprowadzone niniejszą uchwałą nie naruszają wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Wprowadzenie na rysunek planu przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasami ochrony funkcyjnej przyczynia się do wskazania miejsc ograniczeń dla zabudowy i potencjalnego przebywania ludzi - zwiększając zdrowotne bezpieczeństwo mieszkańców.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu w niewielkim stopniu wpływa na wykorzystanie gruntów w sposób ustalony pierwotnym planem „Kijewko – Świętochowskiego”, z wyjątkiem sytuacji przebudowy gazociągu wysokiego ciśnienia i zawężenie szerokości jego strefy kontrolowanej umożliwiającej zbliżenie potencjalnej zabudowy do linii gazociągu. Dopuszczenie tymczasowego zaopatrzenia w wodę z indywidualnych studni może mieć wpływ na przyspieszenie rozpoczęcia procesów inwestycyjnych i osiedlenie większej liczby mieszkańców w granicach administracyjnych miasta Szczecin.

2.7. Prawo własności

Zmiana planu nie wpływa na strukturę władania gruntów.

2.8. Scalanie i podział nieruchomości

Zmiana planu nie wpływa na scalanie i podział nieruchomości.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu nie wpływa na ustalenia dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

2.10. Potrzeby interesu publicznego

Zmiana planu nie wpływa na ustalenia sformułowane w uchwale pierwotnej.

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

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych z wyjątkiem ustalenia dopuszczającego lokalizację wież i masztów antenowych z obowiązkiem zachowania minimalnej odległości równej ich wysokości od zewnętrznej skrajnej krawędzi jezdni drogi krajowej nr A6, przy jednoczesnym zachowaniu minimalnych wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych.

2.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony jest poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,
- 2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu.

Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) udostępniono projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. Na każdym etapie procedury formalno-prawnej osoby zainteresowane mogą kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i Rada Osiedla Bukowe - Klęskowo. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. W siedzibie biura odbywa się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna.

Opracowania sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne i archiwalna (sporządzona do pierwotnego planu „Kijewko – Świętochowskiego”) prognoza skutków finansowych są również dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

2.14. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Istniejące w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy.

Dla terenów położonych poza zasięgiem dostępności sieci wodociągowej wprowadza się niniejszą zmianą planu ustalenie o treści: „do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych”.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są wynikiem przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz rewitalizacji historycznej zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego planu.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.). Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w Studium, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp

Obszar objęty planem obejmuje tereny zabudowane, z możliwością lokalizacji zabudowy uzupełniającej oraz potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane. Istniejący zewnętrzny układ uliczno-drogowy zapewnia dojazd do wskazanych terenów inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami planu „Kijewko – Świętochowskiego”. Obszar planu wyposażony jest w infrastrukturę inżynierską, która będzie mogła być rozbudowana na potrzeby nowych obiektów.

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

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne 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 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

Zmiana planu nie wpływa na finanse publiczne gminy.

7. Podsumowanie

Zmiana planu została sporządzona zgodnie z obowiązującą procedurą formalno-prawną (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.