

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica – Topolowa” w Szczecinie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica – Topolowa” zostało zainicjowane Nr XVIII/468/26 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 stycznia 2026 r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica – Topolowa” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje działkę gruntu nr 2/2 z obrębu 4199 o powierzchni ok. 0,86 ha, położoną w Osiedlu Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce w Dzielnicy Prawobrzeże w Szczecinie. Nowy plan dotyczy terenu ograniczonego od północy ulicą Topolową, od zachodu zapleczem zabudowań przy ulicy Pyrzyckiej 23, od południa i wschodu granicą miasta Szczecin.

Obszar, dla którego przystąpiono do sporządzenia nowego miejscowego planu jest objęty obowiązującym mpzp „Śmierdnica – Wędrowna” w Szczecinie przyjętym Uchwałą Nr XL/1177/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 kwietnia 2014 r.

Zagospodarowanie terenu stanowi boisko sportowe oraz sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe. Celem sporządzenia planu jest zmiana obowiązujących zapisów dotyczących zagospodarowania terenu, umożliwiająca modernizację istniejącego boiska.

Ustalone funkcje oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiadają potrzebom gospodarczym i społecznym, są zgodne z kierunkiem rozwoju miasta przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.

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). Wszelkie regulacje granic w obszarze planu odbywać się będą na zasadach określonych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzany plan zachowuje istniejącą funkcję terenu, wprowadza zmiany w zakresie parametrów i wskaźników, przy czym stanowi kontynuację zagospodarowania zapoczątkowanego w planie dotychczas obowiązującym, w którym uwzględniono wymogi wynikające 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 udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej to 5% powierzchni działki budowlanej,
- 3) ustalenie udziału maksymalnej powierzchni zabudowy to 15% powierzchni działki budowlanej,
- 4) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do maksymalnie 7,5 m z zastrzeżeniem, że maksymalna wysokość zabudowy sportowo-rekreacyjnej może wynosić 15 m,
- 5) ustalenie o przekryciu formy dachu: o dowolnej geometrii,
- 6) ustalenie linii zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,
- 7) ustalenie nadziemnej intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,6.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W granicach obszaru planu występuje krajobraz równinny, otwarty w otoczeniu lasu. Obszar planu położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.

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

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

W granicach obszaru planu nie występują wody powierzchniowe oraz grunty rolne i leśne.

Obszar objęty planem znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020 oraz w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. W granicach

obszaru planu nie zinwentaryzowano stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz chronionych siedlisk przyrodniczych, w tym również tych które stanowią przedmiot ochrony obszaru Natura 2000.

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem aktualnego stanu środowiska, faktycznego zagospodarowania oraz zapisów planów ochrony sporządzonych dla obszaru SPK „Puszcza Bukowa” oraz dla obszaru Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020.

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

W obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary o wartościach zabytkowych i inne wartości historyczne wymagające wprowadzenia ochrony planistycznej.

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

Plan dopuszcza możliwość realizacji infrastruktury technicznej, 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.), utrwalając wartości przestrzenne i funkcjonalne oraz stwarzają warunki do kontynuacji zabudowy. Realizacja planu umożliwi zastosowanie nowych rozwiązań dla boiska sportowego związanej z jego modernizacją i potrzebami eksploatacyjnymi zarządzającego terenem. Plan nie ustala docelowego zakresu prac budowlanych, jedynie pomniejsza wymagany udział procentowy zachowania powierzchni biologicznie czynnej w zależności od potrzeb modernizacji płyty boiska.

2.7. Prawo własności.

W granicach planu znajdują się tylko grunty Gminy Miasta Szczecin.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu nie występują obiekty obrony cywilnej. Ze względu na zadania obrony cywilnej dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Ustalenia planu zachowują charakter osiedla w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych.

Plan dąży do zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających walory krajobrazowe obszaru przy uwzględnieniu celów związanych z ochroną środowiska. Realizacja ustaleń planu działań będzie na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym.

Prognoza oddziaływania na środowisko nie jest wymagana.

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 (w tym sieci szerokopasmowych) niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz obsługę telekomunikacyjną 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, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych 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.

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 konsultacji społecznych, udział zainteresowanych osób i instytucji w spotkaniu otwartym oraz możliwość złożenia uwag do projektowanych rozwiązań.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień odbywają się konsultacje społeczne. W ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin wskazuje się termin i formę konsultacji społecznych. Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecin oraz w prasie lokalnej umieszcza się zawiadomienia o ww. terminach.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do projektu planu, opiniowaniu i uzgadnianiu projektu oraz terminie i sposobie przeprowadzanych konsultacji społecznych kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć zainteresowani.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków, opiniowanie, uzgadnianie, przeprowadzanie konsultacji społecznych w tym zbieranie i rozpatrywanie uwag) 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.

2.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ustalenia planu ograniczają możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m² oraz usług związanych z obsługą pojazdów. W granicach planu nie przewidziano terenów składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych. Wykluczenie z zagospodarowania przestrzennego obszaru tego rodzaju inwestycji służy ochronie zdrowia ludzkiego i środowiska oraz ograniczeniu negatywnych skutków działalności antropogenicznej.

2.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zagadnienia kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwoju produkcji rolniczej.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania oraz 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 zmian w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

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

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.

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica – Topolowa” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu podatków i opłat lokalnych.

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.

KONSULTACJE SPOŁECZNE KWIECIEŃ 2026